

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. **Elaborare PUZ pentru instituire Zona cu funcțiune mixta (locuire de tip individual si colectiv, comert, servicii, invatamant) si reglementare racorduri, bransamente pentru rețelele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, telefonie) si imprejmuire, in vederea modificarii zonei studiate din UTR 2 – zona Lp si UTR 3 – zona AZ in UTR:**

1. U.T.R_Li - Locuinte individuale
2. U.T.R_i - Institutii / invatamant
3. U.T.R_M4 - Zona mixta, (S+P+(M)+4+R)
4. U.T.R_M9 - Zona mixta, (S+P+(M)+9)
5. U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)

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

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

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

1.2.Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Hotarari ale Consiliului Local

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe

teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In perimetrul studiat nu exista fond construit cu valoare ambientala sau de patrimoniu.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ sau prezentul regulament pe perimetrul studiat.

In Capitolul III - Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta aliniierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele sunt figurate pe planșa de mobilare urbana.

In sensul prezentului regulament, in ceea ce priveste regulile de amplasare si retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, prin limite de proprietate se va intelege: limitele intre suprafata de teren studiata in PUZ si parcelele invecinate;

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

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

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Unitate Teritoriala de Referinta **existenta** pe zona reglementata:

UTR 2 – zona Lp (S teren = 158 745.45 mp)

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1.60

Sc existentă= 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

UTR 3 – zona Az (S teren = 7 037.44 mp)

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.50

Sc existentă= 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

Unitate Teritoriala de Referinta **propusa** pe zona reglementata:

U.T.R Li - Locuinte individuale (S teren = 82 527.23 mp)

P.O.T. max = 40.00%

C.U.T. max = 0.90

Sc propusă max = 33 010.89 mp; POT propus max = 40.00 %

Scd propusa max = 74 274.51 mp; CUT propus max = 0.90

U.T.R i - Institutii / invatamant (S teren = 11 219.59 mp)

P.O.T. max = 35.00%

C.U.T. max = 1.20

Sc propusă max = 3 926.86 mp; POT propus max = 35.00 %

Scd propusa max = 13 463.51 mp; CUT propus max = 1.20

U.T.R M4 - Zona mixta, (S+P+4+R) (S teren = 37 162.39 mp)

P.O.T max = 40.00%

C.U.T. max = 2.00

Sc propusă max = **14 864.96 mp**; **POT** propus max = **40.00 %**
Scd propusa max = **74 324.78 mp**; **CUT** propus max = **2.00**

U.T.R M9 - Zona mixta, (S+P+9) (S teren = 22 785.15 mp)

P.O.T. max = 40.00%

C.U.T. max = 3.50

Sc propusă max = **9 114.06 mp**; **POT** propus max = **40.00 %**

Scd propusa max = **79 748.03 mp**; **CUT** propus max = **3.50**

U.T.R Va - Zona verde (de agrement) (S teren = 12 088.53 mp)

P.O.T. max = 5.00%

C.U.T. max = 0.10

Sc propusă max= - ; **POT** propus max = -

Scd propusa max = - ; **CUT** propus max = -

| SUPRAFETE ZONIFICARE ZONA STUDIATA | | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPU |
| | mp | % | |
| S teren studiat din care: | 324536.01 | 100.00 | 324536 |
| S teren reglementat | 165782.89 | 51.08 | 165782 |
| S teren PUZ faza ulterioara | 158753.12 | 48.92 | 158753 |
| SUPRAFETE ZONIFICARE ZONA REGLEMENTATA | | | |
| S teren reglementat | 165782.89 | 100.00 | 165782 |
| S UTR2-Lp | 158745.45 | 95.76 | - |
| S UTR3-Az | 7037.44 | 4.24 | - |
| S UTR_Li | - | - | 82527 |
| S UTR_i | - | - | 11219 |

| BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S = | | 165782.89 mp | | (proponere de mobulare) | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------|-------|-------------------------|------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|---|--|
| | | Existent UTR2- Lp | | Existent UTR3-Az | | UTR_Li | | UTR_i | | UTR_M4 | | | |
| | | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % | | |
| 1 | S teren reglementat | 158745.45 | 95.76 | 7037.44 | 4.24 | 82527.23 | 100.00 | 11219.59 | 100.00 | 37162.39 | 100.00 | 2 | |
| 2 | S circulatii auto | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10076.43 | 12.21 | 693.19 | 6.18 | 7660.99 | 20.61 | | |
| 3 | S circulatii pietonale | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5166.18 | 6.26 | 226.52 | 2.02 | 2219.02 | 5.97 | | |
| 4 | S construita | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14079.69 | 17.06 | 3036.62 | 27.07 | 4762.30 | 12.81 | | |
| 5 | S teren neamenajat | 158745.45 | 95.76 | 7037.44 | 4.24 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 6 | S spatii verzi | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 53204.93 | 64.47 | 7263.26 | 64.74 | 22520.08 | 60.60 | 1 | |

| BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S = | | 165782.89 mp | | (proponere zonificare) | | | | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------|-------|------------------------|------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|---|--|
| | | Existent UTR2- Lp | | Existent UTR3-Az | | UTR_Li | | UTR_i | | UTR_M4 | | | |
| | | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % | | |
| 1 | S teren reglementat | 158745.45 | 95.76 | 7037.44 | 4.24 | 82527.23 | 100.00 | 11219.59 | 100.00 | 37162.39 | 100.00 | 2 | |
| 2 | S circulatii auto | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11339.27 | 13.74 | 1633.19 | 14.56 | 8220.99 | 22.12 | | |

INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici la nivelul intregului ansamblu, care se va raporta la RLU aferent.

SPATII VERZI

Se va respecta procentul de spatiu verde la nivelul intregului ansamblu, care se va raporta la RLU aferent.

Suprafata de spatiu verde necesara se va raporta la intreaga zona reglementata si va respecta suprafata minima mentionata in RLU aferent.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. UTR Li

Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

In cadrul prezentei documentatii PUZ nu sunt generate servituti de utilitate publica.

In cadrul prezentei documentatii PUZ, se stabilesc locații aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii si servicii de interes public etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-

3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și corespunde de regula cvartalului aferent.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție pe baza unui angajament scris între proprietari vecini se admite locuințe alipite la calcan (locuințe cuplate) pe limita laterala.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii sau minim H/2 din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6.00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale)

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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

- (S)+P+1+M
- (S) +P+1+R
- D+P+M
- D+P+R

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8.00 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12.00 m**.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Sarpantele vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – se recomandă țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placașe din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

12. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 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 minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 40.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9

2. UTR I

Zona pentru institutii si servicii de interes public / invatamant constituite in cladiri dedicate

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public / invatamant. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, sau de invatamant/ cercetare.

Caracterul propus

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

A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

În cadrul prezentei documentații PUZ nu sunt generate servicii de utilitate publică.

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilesc locații aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii si servicii de interes public etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Zona de institutii si servicii publice si de interes public / invatamant constituite in cladiri dedicate se reglementeaza prin documentatia actuala de PUZ, fara a mai fi necesara o etapa ulterioara PUD.

B. REGLENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare.

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

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

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si corespunde de regula cvartalului aferent.

Terenul aferent zonei UTR I este stabilit in cadrul prezentei documentatii PUZ, conform plansei de reglementari urbane.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 5.00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 5.00 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5.00 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform PUG Scheia, după cum urmează:

Construcții administrative — un loc de parcare la 10 — 40 salariați;

Construcții comerciale — un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 — 10 locuri la masă;

Construcții de cult — minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură — un loc de parcare la 10 — 20 locuri în sală;

Construcții de învățământ — 3 — 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate — un loc de parcare la 5 persoane angajate.;

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 o cât mai bună organizare a acceselor, circulațiilor auto și pietonale, dispunerea parcarilor se poate face subteran sau suprateran.

De asemenea nu se impun reguli legate de dispunerea parcarilor în interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă totală nu va depăși 15.00 m, respectiv (S)+P+2

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

12. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 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

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40.00% din suprafața de teren aferenta zonei UTR I și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii. Se admit împrejmuire cu soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 1.20

3. UTR M4

Zona mixta – cu o structura functionala echilibrata (regim inaltime S+P+4+R)

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și comercială cu subsoluri, parter și eventual mezanin comun. Locuirea amplasată la etajele superioare în volume de tip urban, modern.

A. CONDITIONARI PRIMARE

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

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

În cadrul prezentei documentații PUZ nu sunt generate servicii de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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.

SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

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 de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

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

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

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

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

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si corespunde de regula cvartalului aferent.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera minima de la aliniament va fi cuprinsa între 5 și 10 metri și este specifica fiecărui cvartal. Retragerile minime sunt prevazute in planul de mobilare urbanistica.

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

Amplasarea cladirilor nu se raporteaza la limitele laterale de proprietate ci la distanta între cladiri.

Distanța dintre două clădiri aflate pe parcele diferite va fi egală sau mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.

Pozitionarea imobilelor este definita in planul de mobilare urbana, care stabileste gabaritele maxime ale cladirilor.

Pozitionarea imobilelor se va face in una din varinatele prezentate in planul de mobilare (acestea nefiind limitative) conturul parterurilor pot căpăta evazări in limita edificabilului.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.

Se admite depasirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scara.

Se admit retrageri succesive ale nivelurilor cu conditia ca distanta intre etajele retrase echivalente ca regim de inaltime, apartinand constructiilor amplasate pe aceeasi parcela, sa fie egala sau mai mare cu inaltimea celui mai inalt dintre acestea.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal si auto se va face din strazile existente sau nou propuse prin PUZ. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drum public sau privat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehicolelor va fi permisa doar in locuri special amenajate la nivelul solului sau in nivelele cladirilor propuse. Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

Pentru construcțiile de **locuințe colective** se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;

Pentru constructii cu **functiune turistica** se vor respecta următoarele cerințe minime:

- Hotel:
 - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere;
 - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere;
 - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- Hotel-apartament:
 - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere;
 - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere;
 - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- Motel:
 - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.
- Hostel, youth hostel:
 - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.
- Vile turistice, pensiuni turistice:
 - *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
 - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

Pentru **toate celelalte functiuni admise** se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

Parcagele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

In cladirile cu functiuni multiple, necesarul locurilor de parcare se va optine prin insumarea necesarului fiecarei functiuni in parte.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși **25.00 m**, respectiv un regim de înălțime de **(S) + P + (M) + 4E + R**.

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă)

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 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

Spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi vor fi amenajate atât pe sol natural cât și pe suprafața placilor nivelurilor de parcare. Se va încerca amenajarea în cât mai mare măsură cu putința a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Suprafața construită a subsolului general nu va depăși 90% din suprafața parcelei.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejuriri de nici un fel.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = **40%** la etajele cu funcțiunea de locuire

P.O.T. maxim = **60%** pentru parter și mezanin

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = **2.0**

4. UTR M9

Zona mixta – cu o structura functionala echilibrata (regim inaltime S+P+9)

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUS

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și comercială cu subsoluri eventual comune. Locuirea amplasată la etajele superioare în volume de tip urban, modern.

A. CONDITIONARI PRIMARE

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

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICTII

În cadrul prezentei documentații PUZ nu sunt generate servicii de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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.

SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

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 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.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si corespunde de regula cvartalului aferent.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera minima de la aliniament va fi de 3, 5 sau 6 metrii si este specifica fiecarui cvartal. Retragerile minime sunt prevazute in planul de mobilare urbanistica.

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

Amplasarea cladirilor nu se raporteaza la limitele laterale de proprietate ci la distanta intre cladiri.

Distanța dintre două clădiri aflate pe parcele diferite va fi egală sau mai mare decat înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă, respectiv H/2 între colturile cladirii masurat pe diagonala.

Pozitionarea imobilelor este definita in planul de mobilare urbana, care stabileste gabaritele maxime ale cladirilor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decat înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.

Se admite depasirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scara.

Se admit retrageri succesive ale nivelurilor cu conditia ca distanta intre etajele retrase echivalente ca regim de inaltime, apartinand constructiilor amplasate pe aceeasi parcela, sa fie egala sau mai mare cu inaltimea celui mai inalt dintre acestea.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal si auto se va face din strazile existente sau nou propuse prin PUZ. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drum public sau privat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehicolelor va fi permisa doar in locuri special amenajate la nivelul solului sau in nivelele cladirilor propuse. Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

Pentru construcțiile de **locuințe colective** se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;

Pentru constructii cu **funcțiune turistica** se vor respecta următoarele cerințe minime:

- Hotel:
 - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere;
 - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere;
 - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- Hotel-apartament:
 - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere;
 - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere;
 - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- Motel:
 - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.
- Hostel, youth hostel:
 - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.
- Vile turistice, pensiuni turistice:
 - *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
 - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

Pentru **toate celelalte funcțiuni admise** se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

Parcările amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În clădirile cu funcțiuni multiple, necesarul locurilor de parcare se va optine prin insumarea necesarului fiecărei funcțiuni în parte.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși **40.00 m**, respectiv un regim de înălțime de **(S) + P+ (M) + 9E**.

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă)

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 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

Spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi vor fi amenajate atât pe sol natural cât și pe suprafața placilor nivelurilor de parcare. Se va încerca amenajarea în cât mai mare măsură cu

putinta a spatiilor verzi pe sol natural in detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Suprafata construita a subsolului nu va depasi 90% din suprafata parcelei.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit imprejmuiri de nici un fel.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 40%

P.O.T. maxim = 60% pentru parter si mezanin

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3.5

5. UTR Va

Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Spatiul se restructureaza prin documentatia actuala a PUZ, fara o etapa ulterioara de PUD.

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

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

In cadrul prezentei documentatii PUZ nu sunt generate servituti de utilitate publica.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si corespunde de regula cvartalului aferent.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. 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 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.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămințe 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0.10

Intocmit
arh. stag. Patricia Bibart

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea