

REGULAMENTUL DE URBANISM

“ELABORARE PUZ –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, POD MALUL R. ARIES, STR FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SANDULESTI”

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Turda (aferent P.U.G. Turda).

- Dispozitii generale
- Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea zonei studiate, respectiv:

Zona cuprinsa intre STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, , STR ALBA-IULIA, STR SANDULESTI

Zona studiata, este incadrata conform P.U.G. in intravilan in patru UTR-uri, respective: LM12, LI1, LC8 si LC4 si este compusa in mare parte din terenuri proprietati private. Terenul pe care se propune realizarea investitiei are o suprafata totala de aproximativ 337.866,00 mp (33 ha) , conform ridicarii topografice.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire, se propune rezolvarea problemelor functionale, stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Baza legala a elaborarii

P.U.G Turda și R.L.U. Turda.

Documentatia a fost solicitata de Primaria Turda în baza Certificatului de urbanism nr. 393 din 02.10.2019 si a avizului de oportunitate nr. 4 din 04.10.2019.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z. si anume:

Teritoriul situate intre Str General Dragalina si Str Traian si parcelele dintre Str. Alba iulia, Str Ana Ipatescu si Str. Panait Cerna.

UTR-uri existente: LM12, LI1, LC8 si LC4

UTR LM12 – Zona centrala

Subzone UTR LM12:

Lv- Subzona locuintelor de tip vila
Li - Subzona locuintelor individuale cu regim redus de inaltime
Ics - Subzona de invatamant, cultura si sport
Lfc - Subzona locuinte colective si functiuni complementare
Lfci - Subzona locuinte colective inalte si functiuni complementare
Vp- Subzona spatiu verde, parc
UTR LI 1 - Zona centrala de locuire colectiva in blocuri
Subzone UTR LI 1:
Is - Subzona de institutii si servicii de interes public

UTR LC 8 - Zona centrala- locuire colectiva in cladiri cu regim mic de inaltime
Subzone UTR LC 8:
Lv- Subzona locuintelor de tip vila
Lfc - Subzona locuinte colective si functiuni complementare

UTR LC 4 - Cartier Sandulesti- locuire colectiva in cladiri cu regim mic de inaltime
Subzone UTR LC 4:
Lfci - Subzona locuinte colective inalte si functiuni complementare
Lc - Subzona locuinte colective mici
Vp- Subzona spatiu verde, parc

SECȚIUNEA 1 - CARACTERUL ZONEI

Zona cartier central, teren slab construit cu regim de inaltime preponderent mic.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

U.T.R. APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE AMBIENTALĂ ȘI ESTE AFECTAT DE ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ARHEOLOGICĂ

ORICE LUCRĂRI LA CONSTRUCȚIILE MONUMENTELOR VOR FI AVIZATE DE C.Z.M.A.S.I. ÎN TOATE FAZELE DE PROIECTARE. SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONELE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

PENTRU TERENURILE PE CARE IN ANUL 2019 EXISTA EDIFICATE CLADIRI VALOAROASE, IDENTIFICATE IN PLANUL DE RELEGEMENTARI, AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE ESTE CODTITIONATA DE REABILITAREA ACESTOR CLADIRI (inclusiv receptia acestor lucrari de reabilitare). Pentru aceste terenuri, indicatorii POT si CUT vor fi majorati cu 15%.

PENTRU CLADIRILE VALOROASE, CU VALAORE AMBIENTALA si a imprjmuirilor lor, e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publica. Se propune largirea strazilor Str. Alba iulia, Str. Cetatea Romana, Str. Romana, Str. Pictor Theodor Aman.

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

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

Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele grevate de o servitute de utilitate publică, se va face doar ulterior dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică (și înscris în CF cu această destinație).

La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică rezervată pentru drumuri, va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + suprafața trecută în proprietate publică pentru drumuri.

Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință și subzonele ICs, Lfc și Liv.

Proprietarii terenurilor grevate de o servitute de utilitate publică care nu doresc să treacă cu titlu gratuit terenurile în proprietate publică pentru a beneficia de o suprafață mai mare de referință a calculului POT și CUT, vor fi despăgubiți prin quantum de echivalare a valorii terenului.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestei zone are ca scop transformarea unei zone în teritoriu urban cu caracter public, accesibil, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiului nou creat din întregul ansamblu de construcții. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Subzona Liv- locuințe de tip vila

SECȚIUNEA 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

PENTRU TERENURILE PE CARE ÎN ANUL 2019 EXISTA EDIFICATE CLADIRI VALOAROASE, IDENTIFICATE ÎN PLANUL DE REGLEMENTĂRI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE ESTE CODITIONATĂ DE REABILITAREA ACESTOR CLADIRI (inclusiv recepția acestor lucrări de reabilitare). Pentru aceste terenuri, indicatorii POT și CUT vor fi majorați cu 15%.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.-

-Alimentatie publica, servicii profesionale sau manufacturiere , servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: · să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să implice maximum 8 persoane; · să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; · activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități de alimentație publică
- (g) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2.

SECTIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 .CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6.00 m, în cazul construcțiilor insiruite (2 calcane laterale) - minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) - minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fatade) - O parcela poate fi adusa în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp.

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

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru parcelele cu alinament spre latura de sud a Str. Traian: se parstreaza retragerea fata de aliniament existenta iar cladirile noi se vor retrage cu aceeasi distanta ca si cladirile invecinate -se conserva regula zonei de aliniere.

Cladirile cu aliniament catre alte strazi se vor retrage cu minim 3.00 m fata de acestea.

6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile aferente amenajărilor parcului se vor retrage cu cel puțin 2.00m de la limitele laterale si posterioare de proprietate. Se admit cuplari pe limita de proprietate pe baza acordului reciproc între vecini.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Intre doua cladiri pe aceeasi parcela se va pastra o distanta de minim 5.00 m.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

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

Pentru caile pietonale si celor carosabile pentru interventii, aprovizionare din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice.

9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza doar in interiorul parcelei.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter)

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8.00m.

Înălțime maximă P+1 (M) sau D+P

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisaj.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Racordarea la retelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu exista retele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizand sisteme individuale si ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate in sol, in interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retentie si ulterior evacuate in emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Romane. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

Incinta parcului va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public, de preferat la capătul nord-vestic, accesibil.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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. IMPREJMUIRI

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

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. Se interzice desfiintare împrejmuirilor vechi cu valoare arhitecturala.

SECȚIUNEA 4-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,90

Subzona lcs – Subzona de invatamant, sanatate, cultura si sport

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

Construcții pentru învățământ: grădinițe, școli, licee, școli profesionale, școli postliceale;
Sport și recreere în spații acoperite, spații dedicate activităților culturale;
Dotări și manenajări pentru activități sportive în aer liber;
Dorari pentru sănătate, asistență socială;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- nu e cazul

3. UTILIZARI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8.00 m
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Claridile vor retrage cu minim 5.00 m fata de aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage cu cel puțin 3.00 m de la limitele laterale si posterioare de proprietate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Intre doua cladiri pe aceeasi parcela se va pastra o distanta de minim 5.00 m.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m latime dintr-o circulatie publica. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: (S)+D+P+E, (S)+P+2E (M);

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisaj.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Racordarea la retelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retentie si ulterior evacuate in emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Romane. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o 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. IMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Pentru funcțiuni cu acces public se poate renunța la împrejmuire.

SECTIUNEA 4-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,90

Subzona Lfc - Subzona locuinte colective si functiuni complementare

SECTIUNEA2- UTILIZARER FUNCTIONALA

PENTRU TERENURILE PE CARE IN ANUL 2019 EXISTA EDIFICATE CLADIRI VALOAROASE, IDENTIFICATE IN PLANUL DE REGLEMENTARI, AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE ESTE CODTITIONATA DE REABILITAREA ACESTOR CLADIRI (inclusiv receptia acestor lucrari de reabilitare). Pentru aceste terenuri, indicatorii POT si CUT vor fi majorati cu 15%.

1. UTILIZARI ADMISE

- locuire colectiva,

-activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare);

- sportive si de intretinere corporala;

-de sanatate si asistenta sociala;

-de turism etc;

-parcari la nivelul solului;

Funcțiunile cu acces public vor fi amplasate la demisol, parter sau niveluri cu acces direct din exterior.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Se admit lucrări de întreținere, reparații, retehnologizare a construcțiilor, cu condiția ca acestea să nu aducă Modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

-Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor

-activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:

(a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp.

(b) să implice maximum 10 persoane.

(c) să aibă acces public limitat (ocazional).

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

(e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 41 din Legea 230 / 200

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2.

SECTIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 .CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10.00 m

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

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

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Față de strada propusă în cadrul PUZ, retragerea de la aliniament va fi de 5 metri. Suprafața rezultată în urma retragerii se va amenaja ca grădină de fațadă. Se interzice realizarea de accese din locuințe spre spațiul dintre fațadă și aliniament

Cladirile cu aliniament catre alte strazi se vor retrage cu minim 3.00 m fata de acestea.

6 .AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Intre doua cladiri pe aceeasi parcela se va pastra o distanta de minim 5.00 m.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

-distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.;

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta.

In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni,

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de patru niveluri supraterane.

Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: (S)+D+P+3E+Et;

Înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisaj.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Racordarea la retelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu exista retele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizand sisteme individuale si ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate in sol, in interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retentie si ulterior evacuate in emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Romane. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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. IMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

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. Se interzice desfiintare imprejmuirilor vechi cu valoare arhitecturala.

SECTIUNEA 4-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,80

Subzona Vp- Subzona spatiu verde, parc

SECTIUNEA2- UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- spații verzi – plantații cu întreținere permanentă, scuaruri, parcuri, loisir pentru toate categoriile de vârstă,
- activitati- sport – joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicarea calității estetice a peisajului urban, locuri de joacă pentru copii,
- cladiri de sine statatoare in care se admit in interior functiuni de:
 - pavilioane de expoziție,
- spatii multifunctionale (muzeu, spatii expozitionale, spatii pentru ateliere, amfiteartru, sali de spectacole, sali de lectură, cluburi de copii si adolescenti)
- teatru în aer liber, wc public, scene pentru spectacole in aer
- alei, circulatii pietonale
- amenajari pentru activitati in aer liber de orice fel
- structuri usoare, foisoare, porticuri
- amplasare de monumente, obiecte de arta, mobilier urban

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- comert si servicii, de sustinere a functiei de baza – agrement pentru public, cu urmatoarele conditii:
 - să se adreseze preponderant utilizatorilor zonei;
 - profilul si anvergura activitatilor sa fie in concordanta cu nevoile generate de utilizarile de baza (admise);
 - sa se desfasoare ca activitati complementare, pe langa una din cele cuprinse in categoria agrementului pentru public;
 - sa nu produca poluare fonica, olfactivă, chimica sau vizuala.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2.

SECTIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 .CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile noi se vor retrage cu aceeași distanță ca și cladirile învecinate –se conserva regula zonei de aliniere.

Cladirile cu aliniament către alte străzi se vor retrage cu minim 3.00 m față de acestea.

6 .AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile aferente amenajărilor parcului se vor retrage cu cel puțin 2.00m de la limitele laterale și posterioare de proprietate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Între două cladiri pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de minim 5.00 m.

8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

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

Pentru caile pietonale și celor carosabile pentru intervenții, aprovizionare din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

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

9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza doar în interiorul parcelei.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este P.

Înălțimea maximă admisă a cladirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura cladirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Incinta parcului va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public, de preferat la capătul nord-estic, accesibil din str. Abatorului.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% 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. IMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile 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. Se interzice desfiintare imprejmuirilor vechi cu valoare arhitecturala.

SECTIUNEA 4-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim =10%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,10

Subzona Is – Subzona de institutii si servicii de interes public

SECTIUNEA 1- CARACTERUL ZONEI

A.CONDITIONARI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora un PUD cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

SECTIUNEA 2- UTILIZARE FUNCTIONAL

1. UTILIZARI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru -întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media
- servicii sociale, colective și personale;

- comerț cu amănuntul și piață agroalimentară;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, autodara cu parcarile aferente;
 - restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public, spații verzi și locuri de joacă pentru copii.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- depozitare de produse nepoluante sau toxice;

3. UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- stații de intretinere auto;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor documentatii PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea parcelelor învecinate pentru extinderea activităților existente.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va stabili, prin P.U.D. Cladirile se vor retrage cu cel puțin 5.00 m fata de aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage cu cel puțin 3.00 m de la limitele laterale si posterioare de proprietate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Intre doua cladiri pe aceeasi parcela se va pastra o distanta de minim 5.00 m.

8. - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil. Se vor stabili, prin PUD. 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. - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de unsprezece niveluri supraterane.

Regimul maxim de: (S)D+P+5E,

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o 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

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzice desfiintare împrejmuirilor vechi cu valoare arhitecturala.

SECTIUNEA 4-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,00

Intocmit,

Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan

Stg. Urb. Ilie Bucsa