

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare PUZ zona sud cartier Sub Cetate**” Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Municipiu Arad.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare 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

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 Arad

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in 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 zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Arad, 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 la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

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

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 imprejurimi

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

Prin PUG in vigoare suprafata de teren studiata face parte din **UTR 31, UTR 64, UTR 65**. Prin prezentul PUZ si a reglementarilor, se propune ca zona reglementata sa apartina UTR M, UTR C, UTR L, UTR Ve, UTR Vp.

INDICI URBANISTICI

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

SPATII VERZI

Suprafata de spatiu verde necesara se va raporta la intreaga zona reglementata si va respecta suprafata minima de 30% din aceasta suprafata.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

UTR M - Zona mixta – cu o structura functionala echilibrata

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUS

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă si comerciale.

A. CONDITIONARI PRIMARE

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reteaua stradala propusa prin prezentul PUZ va avea caracter public, urmand ca dupa executarea ei sa fie cedata spre administratia publica locala.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat si vor fi cedate administratiei publice locale.

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 refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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 clădirilor (plan mobilare) și 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 minimă de la aliniament va fi cuprinsă între 2 și 5 metri și este specifică fiecărui cvartal. Retragerile minime sunt prevăzute în planul de mobilare urbanistică.

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

Amplasarea cladirilor nu se raporteaza la limitele de proprietate ci la cvartal. Pozitionarea imobilelor este definita in planul de mobilare urmare, 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 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:

- 1,5 locuri 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
- Pentru construcții cu funcțiune tyrustica 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);
- 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.

În cladirile 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, mopede, motocicletate, 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, mopede, motocicletate, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși **47.00 m**, respectiv un regim de înălțime de **(S) +D+P+14E+Th**.

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 30% 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 putință a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi spre spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,6

UTR C - Zona comercială – activități economice de tip comercial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de construcții situat în intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ

Se propune structură funcțională economică de tip comercial amplasată în clădiri dedicate. Organizare urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

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 RESTRIȚII

Serviciile de utilitate publică:

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reteaua stradala propusa prin prezentul PUZ va avea caracter public, urmand ca dupa executarea ei sa fie cedata spre administratia publica locala.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat si vor fi cedate administratiei publice locale.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp

- comerț și servicii organizate în sistem "mall"

- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

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

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
Retragera minima de la aliniament va fi min 3 metrii. Retragerile minime sunt prevazute in planul de mobilare urbanistica.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 5 m.

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.

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

Pentru functiuni comerciale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției,

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați)

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

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, mopede, 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, mopede, 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 **15.00 m**, respectiv un regim de înălțime de **(S) +P+1E**.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul .
Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă)
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 15% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejmuiuri spre spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 1.0

UTR L - Zona locuinte colective – cu o structura functionala echilibrata

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUS

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă si comerciale.

A. CONDITIONARI PRIMARE

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reteaua stradala propusa prin prezentul PUZ va avea caracter public, urmand ca dupa executarea ei sa fie cedata spre administratia publica locala.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat si vor fi cedate administratiei publice locale.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte colective.

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 5 metri 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 de proprietate ci la cvartal. Pozitionarea imobilelor este definita in planul de mobilare urmare, 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:

- 1,5 locuri 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 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.

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, mopede, motocicleti, 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, mopede, motocicleti, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși **21m**, respectiv un regim de înălțime de **(S)+D+P+4E+Th**.

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 25% 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 putință a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi spre spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,5

UTR Vp - Zona verde – cu o rol de protecție față de infrastructura majoră

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber de situat în intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și comerciale.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Amplasamentele si 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 PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Serviciu de utilitate publică:

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

C. REGULAMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reteaua stradala propusa prin prezentul PUZ va avea caracter public, urmand ca dupa executarea ei sa fie cedata spre administratia publica locala.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat si vor fi cedate administratiei publice locale.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

Se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă 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.

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.

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

Nu este cazul

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

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

Nu este cazul

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 80% din suprafața de referință .

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi spre spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0

UTR Ve - Zona verde – squaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Teren liber situat în intravilanul municipiului.

CARACTERUL PROPUȘ

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și comerciale.

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

Servituți de utilitate publică:

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reteaua strădala propusă prin prezentul PUZ va avea caracter public, urmând ca după executarea ei să fie cedată spre administrația publică locală.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat și vor fi cedate administrației publice locale.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Nu este cazul

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi

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

Nu este cazul

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 80% din suprafața de referință .

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejmuiuri spre spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0.1

Redactat,
arh. Matei Farte

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea