

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z.C.P. – Amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor–str. Victor Babeș

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.C.P. – Amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor–str. Victor Babeș – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 484937/1/24.08.2021, conex cu nr. 404017/1/8.07.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 484980/433/24.08.2021, conex cu nr. 404089/433/8.07.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z.C.P. – Amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor–str. Victor Babeș, beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 35 din 20.01.2021, Avizul arhitectului șef nr. 66 din 18.06.2021 și nr. 83 din 8.07.2021, Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj nr. 90 din 7.06.2021, Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 55/Z/4.02.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z.C.P. – Amenajare ansamblul Clinicilor universitare și dezvoltare Centru integrat de transplant, str. Clinicilor–str. Victor Babeș; beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, cu regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

Prevederi P.U.Z-R.L.U propuse

Teren situat în intravilanul minicipiului Cluj-Napoca în următoarele U.T.R.-uri:

- zonă mixtă, cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice de interes public, constituite în ansambluri independente, pentru construirea Centrului intergat de transplant U.T.R. ZCP_M1*;
- zonă de instituții și servicii publice de interes public, constituite în ansambluri independente U.T.R. ZCP_Is_A;
- subzona verde a zonelor ZCP_M1* și ZCP_Is_A – U.T.R. SZCP_Vt;
- zonă de instituții și servicii publice de interes public, constituite în ansambluri independente – Zona Universității de Medicină și Farmacie – ZCP_UMF;
- regimul de construire: izolat;
- funcțiunile predominante: dotări publice, de sănătate, urbane, spații verzi;
- U.T.R. ZCP_M1*:
 - H. maxim = (1-3)S+P+3+M(1R) pentru clădirile existente și (1-4)S+P+5E pentru Centru integrat de transplant;

- P.O.T. maxim = 60% (parcele comune) și 70% (parcele de colț);
- C.U.T. maxim = 2.2 (parcele comune) și 3.6 (parcele de colț);
- amplasarea pe parcelă: clădirea centrului integrat de transplant va fi amplasată în front deschis, în retragere minimă de 4,8 m față de limita vestică și minim 6 m față de limita nordică. Porticul clădirii poate fi amplasat la o distanță mai mică de 3,5 m față de limitele de proprietate, inclusiv pe limită.
- U.T.R. ZCP_Is_A:
 - H. maxim = $P+3+M(1R)$;
 - P.O.T. maxim = 60% (parcele comune) și 75% (parcele de colț);
 - C.U.T. maxim = 2.2 (parcele comune) și 2.8 (parcele de colț);
- U.T.R. SZCP_Vt:
 - H. maxim = $D+P+1E$;
 - P.O.T. maxim = 5%;
 - C.U.T. maxim = 0.1;
- U.T.R. ZCP_UMF:
 - H. maxim = $S+P+6E$;
 - P.O.T. maxim = 60% (parcele comune) și 70% (parcele de colț);
 - C.U.T. maxim = 2.2 (parcele comune) și 2.8 (parcele de colț);
- circulațiile și accesele: se realizează din str. Victor Babeș, str. B.P. Hasdeu și Aleea Studenților;
- echiparea tehnico-edilitară: realizarea prin racorduri la rețelele existente.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Conform prevederilor Avizului nr. 292055/446/2021 al Serviciului Siguranța Circulației:

- Accesul la parkingul subteran dinspre str. Victor Babeș va fi realizat prin banda carosabilă de decelerare (suplimentară față de situația actuală), iar pe partea opusă a străzii va fi amenajată o stație pentru transport în comun.
- Anterior obținerii Autorizației de construire, prin grija proiectanților, va fi întocmit planul de sistematizare rutieră orizontală și verticală la obiectiv, care va fi avizat de Serviciul Siguranța circulației și de Poliția Rutieră.

Banda de decelerare și stația pentru transportul în comun vor fi amenajate de autoritatea publică beneficiară anterior recepției centrului de transplant.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa 348 – Plan Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
 Secretarul general al municipiului
Jr. Aurora Roșca



Nr. 591 din 2 septembrie 2021
 (Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;

S Uis -subzona institutii si servicii publice si de interes public; situate in zone cu caracter rezidential;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG 2014, Cluj-Napoca.

1. Pentru ZCP M1 – zona institutii si servicii: **UTR ZCP_M1*** - Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu institutii si servicii publice si de interes public, constituite in ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant.
2. Pentru ZCP_Is_A: institutii si servicii – **UTR ZCP_Is_A** - Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente,
3. Pentru ZCP_Vt : **UTR SZCP_Vt** – subzona verde a a zonelor ZCP_M1* si ZCP_Is_A
4. Pentru ZCP_Is_A Zona Universitatii de medicina si farmacie: institutii si servicii – **UTR ZCP_UMF** Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente,

I. DISPOZITII GENERALE**1. Rolul R.L.U.**

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte familiale (semicolective), in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.115 / 20.01.2021 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.



ARHITECT SEF
DANIEL POP

[Signature]

DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare SRL

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // www.dicositiganas.ro

t: +40 264 442051
+40 264 442065
f: +40 264 442197

348\PUZ\AW005a

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 90 din 07.06.2014

VIZAT DE ARHITECT ȘEF

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcela și construirii având suprafața de 74134mp.

Terenul supus reglementarii aparține Consiliului Județean Cluj, în administrarea Spitalului Clinic Județean Cluj, Facând parte din Ansamblul Clinicilor

RLU se aplica tuturor suprafețelor de teren evidenciate pe planșele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluată din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014 și adaptată necesităților prezentului PUZ:

1. UTR ZCP_M1* - Zona mixta cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant
2. UTR ZCP_Is_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
3. UTR SZCP_Vt - subzona verde, a zonelor ZCP_M1* și ZCP_Is_A
4. UTR ZCP_UMF Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, Zona Universității de medicina și farmacie

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național construit

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în maniera neorganizată, materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

4.2. Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori și arbusti ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aviz Nr. 90

din 02.06.2024

VIZAT SPRE NESCUMBARE

ARHITECT

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale UTR ZCP_M1*, ZCP_Is_A, SZCP_Vt, ZCP_UMF, modul de ocupare a terenurilor si condițiile de constructibilitate a acestora, funcțiunile din zona, modul de racordare la utilități, accesurile la obiective si protecția mediului. Amplasarea constructiilor va ține cont de conformația loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si rețrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelele sunt construibile numai daca indeplinesc simultan următoarele cerințe:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: UTR ZCP_M1*, ZCP_Is_A, SZCP_Vt, ZCP_UMF.

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitate laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: UTR ZCP_M1*, ZCP_Is_A, SZCP_Vt, ZCP_UMF,

In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: UTR ZCP_M1*, ZCP_Is_A, SZCP_Vt, ZCP_UMF,

In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: UTR ZCP_M1*, ZCP_Is_A, SZCP_Vt, ZCP_UMF,

In toate cazurile de va ține seama de funcțiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va inscrie in caracterul locului si va ține seama de vecinătăți.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Circulații si accesuri

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulațiile auto si pietonale existente: str. Victor Babes, str. Clinicilor, str. B.P. Hasdeu, Alea Studentilor.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

7.2. Stationarea autovehiculelor

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile vor fi racordate la rețele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

În cazul în care situația o impune, rețelele vor fi redimensionate și extinse, după caz.

Fiecare parcelă va dispune de câte un punct de colectare a deșeurilor, pentru fiecare unitate medicală în parte. La nivelul întregului ansamblu, se va prevedea o platformă de colectare a deșeurilor, cu posibilitatea colectării selective, realizată îngropat, pe spațiul public și accesibilă din acesta. Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor în domeniu.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Prin prezentul proiect se propune parțial parcelarea terenului (acolo unde se impune), parțial păstrarea parcelelor existente, în suprafața de 74134mp, în vederea construirii unui Centru Integrat de Transplant. Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de construibilitate în ceea ce privește forma și dimensiunea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

10.1. Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecărei dintre cele patru zone funcționale în prezentul regulament: **UTR ZCP_M1***, **ZCP_Is_A**, **SZCP_Vt**, **ZCP_UMF**.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele care vor avea o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Parcajele din zona instituțiilor și serviciilor vor fi înverzite cu un arbore la 4 mașini și înconjurate de gard viu cu înălțimea de 1.20m., în cazul în care se vor realiza parcuri și pe teren, pe lângă cele din nivelele subsolului.

10.2. Împrejuriri

Spre spațiul public aliniamentul zonei va fi închis pe lungimea lui prin împrejmuire, acolo unde deja există această amenajare. Pentru locurile noi proiectate se renunță la împrejmuire spre spațiul public.

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și eventual o parte transparentă cu înălțimea maximă spre spațiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto și pietonal situate în aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sau vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și ele pot dublate de plantatii cu garduri vii.

Policarbonatul este strict interzis.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1.1. Unități și subunități funcționale

Pentru ZCP M1 – zona instituții și servicii: **UTR ZCP_M1*** - Zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru integrat de transplant

Pentru ZCP_Is_A: instituții și servicii – **UTR ZCP_Is_A** - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,

Pentru ZCP_Vt: **UTR SZCP_Vt** – subzona verde a zonelor ZCP_M1* și ZCP_Is_A

Pentru ZCP_Is_A Zona Universității de medicină și farmacie: instituții și servicii – **UTR ZCP_UMF** Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,

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

Servituti de utilitate publica - nu este cazul.

Zona de protectie arheologica.

Amplasamentul delimitat de str. Clinicilor, str. Victor Babes si str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, este situat pe lista monumentelor istorice LMI CJ 2016 la nr.crt.771 cod CJ II -a-A-07297 Ansamblul Clinicilor Universitare

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a spațiului public se vor elabora proiecte de specialitate care vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piatetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maxim două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor, vor avea acces public nelimitat.

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.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Aviz Nr. din ...

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

VIZAT PENTRU ÎNREGISTRARE

UTR ZCP_M1* - Zona mixta cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru integrat de transplant

Zonă cu funcțiuni de instituții și servicii publice și de interes public, de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public.

Amplasamentul delimitat de str. Clinicilor, str. Victor Babes și str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, este situat pe lista monumentelor istorice LMI CJ 2016 la nr.crt.771 cod CJ II –a-A-07297 Ansamblul Clinicilor Universitare

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSEZCP_M1*

Funtiune de sanatate, spital. Aceasta se va dezvolta in sistem izolat.
Propunerea se va evidentia prin PUZ.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARIZCP_M1*

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

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

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISEZCP_M1*

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, așoperișuri, terase – sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ANEXĂ

Aviz Nr. 90 din 07.06.2017

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirii Centru Integrat de transplant a ținut cont de clădirile existente pe amplasament, preluând de la ele elementele valoroase.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**ZCP_M1***

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m pentru cele izolate
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- (e) vor avea formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**ZCP_M1***

Criteriul de amplasare a clădirii Centru integrat de transplant, pentru care se întocmește acest PUZ este prelungirea axei compoziționale dominante a ansamblului istoric, accentuând caracterul pavilionar al acestuia și structura carteziană. Clădirea practic preia ca poziție în plan un paralelism cu clădirile existente pe sit.

Având în vedere că terenul se afla pe un colț deschis, nu se poate vorbi de o obligativitate de a se alinia cu clădirile învecinate.

Prin acest PUZCP se reglementează pentru amplasarea clădirii Centru integrat de transplant, folosirea frontului deschis.

Distanțele între parterul clădirii Centru de transplant integrat și limita parcelei la Sud este între 3.54m - 8.40m la corpul amplasat paralel cu Aleea Studentilor.

Alinierea parterului clădirii pe latura estică, față de carosabilul str. V Babes este 8m (colțul cel mai ieșit al clădirii).

Clădirea efectivă (cu spații închise) este înconjurată de un portic pe stalpi (dezvoltat pe înălțimea a 2 niveuri a clădirii), care practic leagă într-un mod armonios cele două corpuri de clădire. Acest portic are o retragere față de Aleea Studentilor între 0m (în contul vestic) și 3.12m (în contul estic), la corpul dezvoltat paralel cu aleea Studentilor.

Alinamentul porticului față de carosabilul str. Victor Babes are o retragere de 3.84 m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZCP_M1***

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

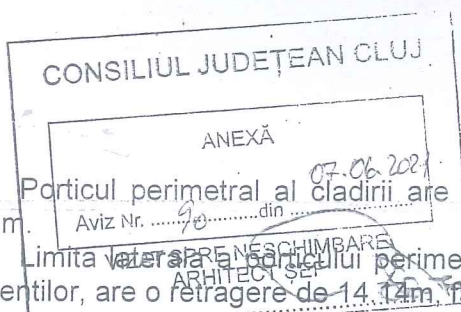
Se aplică tipologia dezvoltării clădirii în « L ».

Limita între clădirea propusă și limita de parcelă pe latura vestică, înspre Biserica existentă este de 4.88m. Precizăm că deși avem limite de parcele, prin prisma faptului că proprietarul este același nu avem o delimitare prin gard, care să impună o restricție specială de retragere față de limita de proprietate.

Întreaga terasă superioară a Clinicilor este tratată unitar prin încadrarea într-un singur UTR și anume ZCP M1*, astfel ca se folosesc în comun drumurile de acces auto și pitonale și zonele verzi atât pentru clădirile existente cât și pentru clădirea nouă, Centru integrat de transplant.

Limita posterioară a corpului dezvoltat paralel cu Aleea Studentilor se afla la 7.27m de limita parcelei, și 12.68m între corpul dezvoltat perpendicular pe Aleea Studentilor și limita UTR-ului SZCP_Vt.

Porticul perimetral al clădirii are o retragere față de limita vestică (spre biserică) de 1.34m.



Porticul perimetral al clădirii are o retragere față de limita estică (spre proprietatea privată de 1.21m. Aviz Nr. 90 din 07.06.2021

Limita laterală a porticului perimetral în zona corpului care se dezvoltă perpendicular pe aleea studenților, are o retragere de 14.14m față de limita de proprietate înspre spitalul de pneumologie.

Limita posterioară a porticului perimetral se dezvoltă pe limita de proprietate a parcelei, în zona corpului paralel cu aleea Studenților. Limita posterioară a porticului în zona corpului care se dezvoltă perpendicular pe str. Studenților are o retragere de 9.21m față de zona SZCP Vt.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZCP_M1*

Nu se propun amplasarea de mai multe clădiri pe aceeași parcelă.

Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

ZCP_M1*

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

Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

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.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP_M1*

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

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

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

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

ZCP_M1*

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile existente, regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 28.5 m, respectiv un regim de înălțime de (1-4S)+P+5+etaj tehnic

Clădirea Centru integrat de transplant, clădire amplasată pe colț, este compusă din două corpuri legate la nivelul parterului și etajului. Astfel avem:

1. Corpul dezvoltat în paralel cu str. Aleea Studenților, spre limita sudică are regimul de înălțime (1-4S)+P+4E și are înălțimea maximă de 25.5m

2. Corpul dezvoltat perpendicular pe str. Aleea Studenților are regimul de înălțime (1-4S)+P+5E+etaj tehnic și are înălțimea maximă de 28.5m, corpul beneficiind de o platformă heliport, care va asigura accesul elicopterelor pentru activitatea medicală specifică

(c) Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă

reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**ZCP_M1***

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).

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

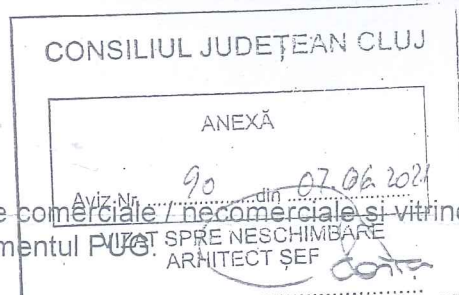
În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).



Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul PUG.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

ZCP_M1*

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament 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.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP_M1*

Pe ansamblul UTR-ului propus pentru Centrul Integrat de Transplant, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50%.

Pentru parcela propusă pentru Centrul Integrat de Transplant cu aria A=8257mp și POT maxim=70%, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 7,6% din suprafața propusă, iar spațiile verzi organizate pe platformele de deasupra subsolului vor ocupa minim 8,2% din suprafața propusă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

ZCP_M1*

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

În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea 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 opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

ZCP_M1*

Pentru parcele comune :

POT maxim = 60%

Pentru parcele de colț, situația amplasării clădirii Centrul integrat de transplant:

POT maxim = 70%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

ZCP_M1*

Pentru parcele comune:

CUT maxim = 2.2 ADC/mp

Pentru parcele de colț, situația amplasării, clădirii Centru integrat de transplant:

CUT maxim = 3.6 ADC/mp

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2. UTR ZCP_Is_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

ZCP_Is_A

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

Se propune ca funcțiune dominantă păstrarea celei existente pe amplasament, respectiv funcțiune de sanătate.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

ZCP_Is_A

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, cu funcțiune predominată de sanătate 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 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.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISEZCP_Is_A
ARHITECT ȘEF

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ZCP_Is_A

Având în vedere diversitatea și specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepționale în tesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

ZCP_Is_A

Se conservă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZCP_Is_A

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min. 5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZCP_Is_A

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 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 6 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZCP_Is_A

ANEXĂ

Aviz Nr. 90 din 07.06.2021

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT OFF

dico si tiganas

arhitectură și inginerie

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, 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.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE**ZCP_Is_A**

Se vor pastra accesele pietonale si carosabile existente.

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.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**ZCP_Is_A**

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**ZCP_Is_A**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**ZCP_Is_A**

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

Clădiri / corpuri noi:

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra 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. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

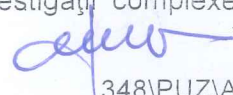
Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

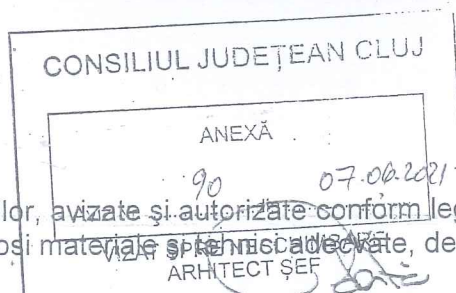
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambiantală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra





construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZCP_Is_A

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZCP_Is_A

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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

ZCP_Is_A

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20m.

Împrejmuirile vor putea fi înalte de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip 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 III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

ZCP_Is_A

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**ZCP_Is_A**

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(c) pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

(d) pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2.8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR SZCP_Vt
VIZAT ȘI PRESENTAT
ARHITECT ȘI
INGINIER

07.06.2021

zona verde, a ansamblului Clinicilor,
(zonelor ZCP_Is, ARHITECT ȘI INGINIER)

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

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Pentru orice intervenție ce vizează desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD.

În ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

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. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din RGU al PUG și a 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 în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, 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 și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

SZCP_Vt

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- (c) mobilier urban
- (d) clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (g) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

SZCP_Vt

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 existente.

9/6 07.06.2021

ARHITECT ȘEF

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.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

SZCP_Vt

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 ocuite de orice tip.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

SZCP_Vt

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

SZCP_Vt

Se va conserva structura cadastrală care va rezulta din PUZ și acolo unde este posibil se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

SZCP_Vt

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SZCP_Vt

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

SZCP_Vt

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SZCP_Vt

Se vor conserva, de regulă, accesele propuse în PUZ actual, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte 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 din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

SZCP_Vt

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

SZCP_Vt

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supașie mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SZCP_Vt

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).

Clădiri / corpuri noi :

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

Clădiri existente:

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

SZCP_Vt

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

SZCP_Vt

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, cea propusă în PUZ actual, a sistemului de alei și platforme.

ANEXĂ

ARHITECT SRL

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, pe baza unui P.U.D.

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 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.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

SZCP_Vt

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

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 opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

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 III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

SZCP_Vt

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip - nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unitatii urbanistice.

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

SZCP_Vt

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip - nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unitatii urbanistice.

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3. UTR ZCP_UMF Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, Zona Universității de medicină și farmacie

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

DICO SI TIGANAS birou de proiectare SRL

348\PUZ\AW005a

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE**ZCP_UMF**

Instituții și servicii publice sau de interes public, – funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

Se propune ca funcțiune dominantă pastrarea celei existente pe amplasament, respectiv funcțiune de sanătate.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI**ZCP_UMF**

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, cu funcțiune predominată de sanătate 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 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.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE**ZCP_UMF**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ZCP_UMF**

Având în vedere diversitatea și specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**ZCP_UMF**

Se conservă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

22

ANEXĂ

Aviz Nr. 90

din 07.06.2011

ZCP_UMF

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

VIZAT SPRE NESCIMBARE

În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min. 5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZCP_UMF

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 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 6 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZCP_UMF

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, 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.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

ZCP_UMF

Se vor pastra accesesele pietonale si carosabile existente.

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

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

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZCP_UMF

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZCP_UMF

Înălțimea maximă nu va depăși S+P+6E.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZCP_UMF

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

90 07.06.2021
ZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

Clădiri / corpuri noi:

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra 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. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile decorațiilor.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZCP_UMF

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

25

ANEXĂ

90

07.06.2021

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEFARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATEZCP_UMF

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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRIZCP_UMF

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20m.

Împrejmuirile vor putea fi înlocuite de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip 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 III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUIARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)ZCP_UMF

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

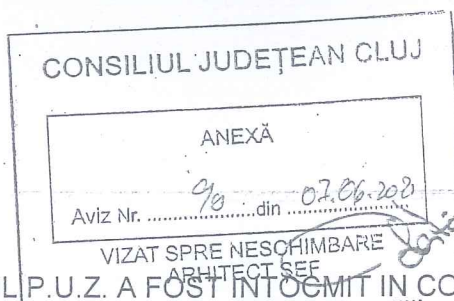
(c) pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

(d) pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



dico si tiganas
arhitectură și inginerie

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND
METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL
INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și a

Ordinului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de
elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

Data elaborării:

27.02.2021

Intocmit:

arh.urb.Suzana DUMITRESCU



