

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**UTR SPa* / UTR Spl* AFERENT LUCRARI :
ELABORAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC
ZONAL,
Str. Salcamului (fostul IMU) din Municipiul MARGHITA**

Initiator:

PRIMARIA MUNICIPIUL MARGHITA
Str. Republicii, nr. 1, Mun. Marghita, jud. Bihor

Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BARNĂ DANIEL A.
Cluj -Napoca 400440, str. Aurel Suci, nr. 35,
Tel: 0264 596 786

Responsabil proiect

Faza Urbanism **arh. Claudiu BOTEĂ**Simbol proiect **20 / 2021**Faza proiect: **PUZ****1. Dispozitii generale****1.1 Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul UTR care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament.

Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spatiilor libere si construite si echipare a parcelelor si obiectelor de constructie cu retele edilitare.

1.2 Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in conformitate cu prevederile PUG mun. Marghita enuntate in cadrul Certificatului de Urbanism nr. 72/14.09.2021 emis in scopul **Elaborare Studiu de Oportunitate si PUZ Str. Salcamilor (fostul IMU) din Municipiul Marghita.**

Continutul prezentei documentatii a fost elaborat in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului modificata si actualizata respectiv in conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal.

1.3 Domeniul de aplicare

Prezenta documentatie stabileste o serie de reglementari ce se vor aplica exclusiv asupra UTR studiat asa cum este acesta descris in plansa de zonificare din PUG mun. Marghita.

Prin tema, se doreste restructurarea subzonei I9 – din zona unitatilor de productie / industriale in UTR “SPa” – Zona de activitati de agreement si baza sportive respectiv UTR “Spl” – Zona de servicii.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

In cadrul zonei studiate nu au fost identificate elemente de mediu sau elemente de patrimoniu natural sau construit care sa necesite formularea unui set de reguli specifice in sensul protejarii lor.

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

Orice forma de interventie care vizeaza constructii existente de orice fel se va implementa in urma unei expertize tehnice intocmite conform specificului obiectivului vizat si in urma acordului ISC Bihor.

Orice forma de interventie ce vizeaza spatiul public va fi avizata in prealabil de administratorul spatiului pe baza unui proiect tehnic intocmit in scopul precis al interventiei vizate.

2.3 Reglementari pentru spatiul public

Procesul de reabilitare, modernizare si extindere a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

U.T.R. SPa*

Subzona de activitati de agrement si baza sportiva

CAPITOLUL 1. GENERALITATI

Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, propunerea unei baze sportive va duce la dezvoltarea si integrarea unitara atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul mun. Marghita.

Revitalizarea Urbana prin Reconversie Functionala este considerata o solutie adecvata pentru imbunatatirea calitatii vietii, contribuind la reducerea cererii pentru folosirea de terenuri noi si utilizarea eficienta a resurselor. Reciclarea terenurilor abandonate sau a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzator si regenerarea lor in teritorii urbane subordonate comunitatii contribuie la cresterea calitatii vietii si dezvoltarii social-economice la nivel local.

Noua functiune propusa, aceea de zona de agrement si baza sportiva reprezinta o ocazie potrivita pentru conformarea amplasamentului la obiective de utilitate publica evidentiata la nivelul documentatiei ce sta la baza dezvoltarii rationale a localitatii, a Proiectului Urbanistic General al Municipiului Marghita.

Prin proiect se propune modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta I **Zona unitatilor industriale** in UTR „SPa* - Zona de activitati de agrement si baza sportiva”.

Art. 1 Tipuri de subzone functionale

UTR „**SPa - Zona de activitati de agrement si baza sportiva**”

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei

Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, propunerea unei baze sportive va duce la dezvoltarea si integrarea unitara atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul mun. Marghita.

Art. 3 Functiuni complementare admise ale zonei

- Terenuri de sport (teren de fotbal, tenis, baschet, volei)
- Locuri de joaca (skate-park, module de jocuri pentru copii si bebelusi)
- Zone de recreere (peluza multifunctionala, zona fitness)

- Sala multifunctionala (vestiare, grupuri sanitare, sala bowling, tenis de masa)
- Parcari, alimentatie publica, spatii si instalatii de intretinere etc;

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari permise

Agreement public:

- dotari de agreement publice la nivel de cartier sau municipiu;
- sport in aer liber si spatii interioare (sali de antrenament, vestiare, popicarie, etc.);
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (zona fitness, skate, spectacole, spatii de joaca, tribune, etc.), alei pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, parcaje;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- functiuni de alimentatie publica / picnic, cu ADC de maxim 100mp;
- spații plantate, plantari de arbori de talie inalta, medie si joasa;
- grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere;

Art. 2 Utilizari permise cu conditionari

Utilizari premise cu conditionari:

- Comerț și servicii de susținere a functiuni de bază - agreement public, cu următoarele condiții:
 - constructiile si amenajarile se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului utilizatorilor zonei, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
 - profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
 - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului public;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Art. 3 Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise. Orice intervenție în UTR pentru alte utilizari, se poate realiza numai pe bază unor noi documentații de PUZ sau PUD aprobate.

Sunt interzise lucrari de terasament si amenajari de sistematizare verticala de natura sa afecteze stabilitatea constructiilor si a echipamentelor din spatiile publice respectiv a parcelelor adiacente.

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 1 Caracteristicile parcelelor

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții::

- Loturile de teren vor avea front la strada, acces la un drum public;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni;
- Suprafata minima sa fie de minim 1000mp.

Art. 2 Amplasarea fata de aliniament

Aliniament, linia de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat, față de acesta constructiile pot fi amplasate astfel :

- pe aliniament, în cazul în care fronturile constructiilor existente se confundă cu linia de demarcatie a proprietăților față de stradă;
- retras de la aliniament, astfel : - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu 3 – 5 m pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicare;
 - cladirile se pot amplasa pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 3 Amplasarea fata de limite laterale si posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage cu cel puțin 60cm față de limitele laterale, orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 (actualizat) al Ministerului Sănătății.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati sportive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale situate la mai puțin de 5.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

Art. 4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:
 - întreținerea clădirilor;
 - accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
 - accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
 - iluminarea naturală;
 - însorirea;
 - securitatea;
 - salubritatea, etc .
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Art. 5 Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice atât pentru circulația auto respectiv pietonală , direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).
- În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate: acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală acolo unde este posibil, existând și posibilitatea asigurării de alei semicarosabile ;
 - alei pietonale de circulație curentă de minimum 2 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 3,5m lățime.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Îmbrăcăminte de căi de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

Art. 6 Stationarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii, conform Art. 33 din R.G.U.

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 5 din R.G.U. nr. 525/1996, 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 staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive / sali de antrenament pentru diferite sporturi, un loc de parcare la 5-20 locuri;

- pentru stadioane, popicarii, un loc de parcare la 30 de persoane.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Art. 7 Înălțimea maxima admisa

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m;

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

Art. 8 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei și a cadrului natural propus.
- 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 arhitectură, este interzisă.
- Se interzic imitații stilistice, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.
- Conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifica vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;

Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.
- Toate clădirile noi vor fi racordate la electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran, se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- Aparatele de măsurare, firidele (contoare de apă, gaze, etc) se vor integra în împrejurimi sau clădiri.
- Se vor asigura: iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

Art. 10 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).
- Spre stradă / spațiul public, spre limitele de proprietate , vor fi create zone / perdele de vegetatie tampon.
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, amenajari sportive;

Art. 11 Imprejmuiri

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- imprejmuirile de pe aliniament respectiv laturile laterale si posterioare vor fi transparente, vor avea înălțimea de max **2,00** metri, și vor putea fi dublate de gard viu;
- Amenajarile / terenurile de sport care necesita imprejmuire vor fi realizate cu inaltime variabila conform reglementarilor, fara a depasi inaltimea de 6m.

CAPITOLUL 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 15%* pentru toate utilizările admise.

* Procentul maxim de ocupare a terenului face referire numai la corpurile de cladire care include spatii interioare, de orice tip.

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

C.U.T. maxim = 0,25* pentru toate utilizările admise.

* coeficientul maxim de utilizare a terenului face referire numai la corpurile de cladire care include spatii interioare, de orice tip.

U.T.R. Spl*

Zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva

CAPITOLUL 1. GENERALITATI

Restructurarea acestor foste platforme industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în tesutul mun. Marghita.

Revitalizarea Urbana prin Reconversie Functionala este considerata o solutie adecvata pentru imbunatatirea calitatii vietii, contribuind la reducerea cererii pentru folosirea de terenuri noi si utilizarea eficienta a resurselor. Reciclarea terenurilor abandonate sau a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzator si regenerarea lor in teritorii urbane subordonate comunitatii contribuie la cresterea calitatii vietii si dezvoltarii social-economice la nivel local.

Noua functiune propusa, aceea de zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva reprezinta o ocazie potrivita pentru conformarea amplasamentului la obiective de utilitate publica ce stau la baza dezvoltarii rationale a localitatii.

Prin proiect se propune modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta I **Zona unitatilor industriale** in UTR „Spl* - Zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva”.

Art. 1 Tipuri de subzone functionale

UTR „Spl* - Zona de servicii subordonate activitatilor de agrement si baza sportiva”

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Unitatea teritoriala de referinta , include o gama larga de functiuni de interes public / privat de anvergura medie pentru care organizarea in ansambluri unitare este necesara, constituite in cladiri dedicate situate in zone de urbanizare sau restructurare (in cazul cladirilor reconvertite).

Desi zona este subordonata activitatilor de agrement si baza sportiva, interconectivitatea lor nu este obligatorie, poate functiona si independent.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

- Terenuri de sport (teren de fotbal, tenis, baschet, volei)
- Locuri de joacă (skate-park, module de jocuri pentru copii și bebeluși)
- Zone de recreere (peluza multifuncțională, zonă fitness)
- Sala multifuncțională (vestiare, grupuri sanitare, sala bowling, tenis de masă)
- Parcări, alimentație publică, spații și instalații de întreținere etc;

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări permise

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- comerciale cu ADC de maxim 250 mp;
- funcțiuni de alimentație publică în aer liber și spații interioare (restaurante, cafenele, etc.);
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cazare turistică;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- cluburi și spații de recreere tematice;
- centre educaționale;
- parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

Art. 2 Utilizări permise cu condiționari

Utilizări permise cu condiționari:

- Comerț și servicii de susținere a funcțiuni de bază - agreement public, cu următoarele condiții:
 - construcțiile și amenajările se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului utilizatorilor zonei, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
 - profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
 - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului public;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Centre educaționale : creșe, grădinițe;

Art. 3 Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise. Orice intervenție în UTR pentru alte utilizari, se poate realiza numai pe bază unor noi documentații de PUZ sau PUD aprobate.

Sunt interzise lucrari de terasament si amenajari de sistematizare verticala de natura sa afecteze stabilitatea constructiilor si a echipamentelor din spatiile publice respectiv a parcelelor adiacente.

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 1 Caracteristicile parcelelor

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții::

- Loturile de teren vor avea front la strada, acces la un drum public;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;
- Suprafata minima sa fie de minim 450mp.

Art. 2 Amplasarea fata de aliniament

Aliniament, linia de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat, față de acesta constructiile pot fi amplasate astfel :

- pe aliniament, în cazul în care fronturile constructiilor existente se confundă cu linia de demarcatie a proprietăților față de stradă;
- retras de la aliniament, astfel : - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu 3 – 5 m pentru a realiza o zonă de protectie față de sursele de poluare ale căilor de comunicare;
 - cladirile se pot amplasa pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 3 Amplasarea fata de limite laterale si posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage cu cel puțin 60cm față de limitele laterale, orice derogare de la distanța minimă (conform codului civil) se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.;

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 (actualizat) al Ministerului Sănătății.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului trebuie să fie min. 1,9 m

Art. 4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure:
 - întreținerea clădirilor;
 - accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
 - iluminarea naturală;
 - însoțirea;
 - securitatea;
 - salubritatea, etc .
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, distanța se majorează la 4 m dacă clădirea pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente de locuire.
- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Art. 5 Circulatii si accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice atât pentru circulația auto respectiv pietonală , direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).
- În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală acolo unde este posibil, existând și posibilitatea asigurării de alei semicarosabile ;
 - alei pietonale de circulație curentă de minimum 1,2 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 3,5m lățime.

Art. 6 Stationarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii, conform Art. 33 din R.G.U.

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 5 din R.G.U. nr. 525/1996, 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 staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, pe terenul unităților comerciale. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. În funcție de destinația clădirii și de specificul acesteia, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții comerciale, un loc de parcare la 100mp;
- pentru construcții administrative, un loc de parcare la 10-40 salariați;
- pentru restaurante, un loc de parcare la 5-10 loc la masa;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;

Art. 7 Înălțimea maximă admisă

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m;

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

- Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei și a cadrului natural propus.

- 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 arhitectură, este interzisă.

- Se interzic imitații stilistice, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

- Amplasarea firmelor și mobilierului stradal se vor executa după proiecte avizate de forurile competente.

- La construcția unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei prin:

- conformarea volumetriei: panta acoperișului, rezolvarea cornișei, joc de înălțime față de vecinătăți

- proporții și tratare arhitecturală (plin-gol, materiale de finisaj exterior, textură și culoare)

- trasarea parterului comercial - se permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplării metalice, sticlă) în culori care să armonizeze cu restul clădirii;

- În cazul intervențiilor la clădirile existente se va impune realizarea unor relievee și desfășurări sugestive în special în cazul schimbării volumetriei (supraetajare, mansardare, etc.).

Art. 9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

- Toate clădirile noi vor fi racordate la electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

- Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran, se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

- Aparatele de măsurare, firidele (contoare de apă, gaze, etc) se vor integra în împrejurimi sau clădiri.

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

- Se vor asigura: iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu în care este admis accesul publicului.

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

Art. 10 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

- Spre stradă / spațiul public, spre limitele de proprietate , vor fi create zone / perdele de vegetatie tampon.

- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, amenajari;

Art. 11 Imprejmuiri

-nu este obligatoriu imprejmuirea spre spațiul public;

- imprejmuirile de pe laturile laterale si posterioare vor fi transparente, vor avea înălțimea de max **2,00** metri, și vor putea fi dublate de gard viu;

CAPITOLUL 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

UTR – Spl*

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = **35%** pentru toate utilizările admise.

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

C.U.T. maxim = **1** pentru toate utilizările admise.

Intocmit

arh. Daniel Barna

Responsabil proiect / coordonator urbanism

arh. Claudiu Botea



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
BARNA DANIEL ADRIAN

Str. Aurel Suci nr. 35, 400440, Cluj-Napoca, Romania
T. +40-(0)745-851702, www.arthitectstudio.ro
CIF 31734023,