

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

FAZA 1

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA INDUSTRIALĂ „TRACTORUL” -
BRAȘOV , Strada TURNULUI, NR. 5

Judetul BRASOV –C.U. 2243 din 22.07.2016

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată/reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat în 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este valabil pentru o perioadă de 5 ani de la data aprobării lui in Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991republicata in 2016.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru – **MODIFICARE P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA INDUSTRIALĂ „TRACTORUL” – FAZA 1, BRAȘOV, Strada TURNULUI, NR. 5.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. **2243 din 22.07.2016**, eliberat de Primăria Municipiului Brașov.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în împărțirea zonei studiate în zone funcționale, proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate.

În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zone funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCȚIONALE NOU PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

-zona reglementată FAZA 1

ZLCD-zona de locuințe colective și dotări complementare, dotări, servicii comerciale, învățământ – proprietari Immochan Imobiliare

ZM-servicii hoteliere, locuințe, dotări, dotări publice de interes cultural, servicii comerciale – proprietari Immochan Imobiliare

ZV-perdea de min. 5.00m lățime, pentru protecție între zona de comerț tip hipermarket și zona mixtă

ZMC-servicii comerciale de tip mall, hipermarket, birouri – proprietari Immochan Imobiliare

Zona circulației carosabile – proprietari Immochan Imobiliare

Zona circulației exclusiv pietonale – proprietari Immochan Imobiliare

ZLCD- ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, DOTĂRI, SERVICII COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane aferente clădirilor cu alte funcțiuni, în subsolul sau demisolul acestora (max.1,5m. peste nivelul terenului)

- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (cu respectare HG525/96 și a normativului de proiectare NP 010/1997–POTmax=25%, Suprafata teren-intre 2000mp și 4000mp)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- alimentație publică cu dotări aferente (birouri, spații tehnice), spații pentru activități sportive și de recreere, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parterul clădirilor de locuit
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse la parterul clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire sau clădiri amplasate pe parcelă proprie
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de activitate la parterul clădirilor
- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- stații de alimentare cu carburanți
- dotări comerciale în clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- clădiri pentru depozitare
- stații de întreținere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (P.A.C.); întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu acces auto și pietonale.
- parcelele vor avea acces din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta o retragere de min. 2.00m față de aliniament

– de-a lungul zonei pietonale principale (vestică), pe direcția nord-sud, clădirile pot fi construite pe limita de proprietate (limita edificabilului coincide cu limita parcelei)

. Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întreaga parcelă în cadrul unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru ansamblu.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru zona de locuințe, în situația actuală, parcelele aferente construcțiilor, sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz, retragerea minimă de 2.00m față de aliniament.

În cazul unei noi parcelări, se vor respecta următoarele:

Regulamentul local de urbanism al PUG:

– retragerea față de limitele laterale pentru clădirile D+P+6+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 6.00m

– retragerea față de limitele laterale pentru clădirile D+P+8+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 10.00m

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la minim jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de:

- 6.00m pentru clădirile D+P+6+R
- 10.00m pentru clădirile D+P+8+R

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

– este posibilă edificarea în sistem închis (bloc compact) sau deschis (clădiri izolate) sau combinații ale acestora.

– în sistemul închis, fațadele laterale ale clădirilor vor prezenta calcane. Calcanele vizibile nu sunt permise. Atunci când sistemul deschis se întâlnește cu cel închis, ultimul perete vizibil nu va fi calcan.

– clădirile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H)

– distanța între clădiri poate fi diminuată atunci când fațadele alăturate ale clădirilor prezintă doar ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2/3H din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

– în cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H).

ART.8: CIRCULAȚII SI ACCESE

– toate parcelele din prezenta subzonă au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre parcele se vor face din aceste drumuri.

– imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale. La realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va ține cont de acest fapt.

– pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită.

– rețeaua de acces interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse în faza P.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice.

– folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul P.U.Z., pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR– toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta si in cazul divizării parcelelor existente in acest PUZ.

- pentru functiunea rezidentială locurile de parcare vor fi rezolvate suprateran. Factorul de care se va tine seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit de până la 100 m2 utili si 2 locuri de parcare pentru o unitate de locuit de peste 100 m2 utili. Pentru fiecare imobil ce va avea comert, se va prevedea un număr suplimentar de locuri de parcare, in functie de suprafata si functiune (cu respectare HG525/96), față de cele necesare pentru locuire.
- in spatiul de folosintă comună se vor prevedea pentru toate functiunile locuri de parcare pentru vizitatori, aprovizionare si stationare.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile rezidentiale multifamiliale regimul minim de înălțime va fi $2S/(S+D)+P+2E$ si regimul maxim de înălțime de $2S/(S+D)+D+P+8E+R$, $H=30.90m$
- pentru scoli, gradinite, regimul maxim de înălțime va fi de $2S/(S+D)+P+2E$; $H=12.00m$
- pentru crese, regimul de inaltime maxim este P

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară funcționării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si pietre, scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- procentul minim de spatii verzi a prezentei subzone este de 30%

– construcțiile permise în zonele verzi pot fi: grădinite, mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor.

ART.14: IMPREJMURI

- imprejmurile de orice fel spre accesele pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
- imprejmurile în interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m., sau plantații joase din tufisuri sau imprejmuiri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate și pentru spațiile libere semipublice.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)
- pentru școli, grădinite, creșe: procentul maxim de ocupare a terenului este de 25%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)
- pentru școli, grădinite, creșe: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1.0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)

ZM - ZONA MIXTA (servicii hoteliere, locuințe, dotări, dotări publice de interes cultural, servicii comerciale)

SECȚIUNEA I – UTILIZARI FUNCȚIONALE**ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- hoteluri
- birouri, comerț, administrație, filiale ale instituțiilor publice și private, sedii de firme
- locuințe colective
- garaje subterane aferente clădirilor cu alte funcțiuni, în subsolul sau demisolul acestora (max.1,5m. peste nivelul terenului)
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local)
- dotări publice de interes general, cu caracter social și cultural
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (cu respectare HG525/96 și a normativului de proiectare NP 010/1997– POTmax=25%, Suprafața teren-între 2000mp și 4000mp)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- alimentație publică cu dotări aferente (birouri, spații tehnice), spații pentru activități sportive și de recreere, doar la parter, de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parter al clădirilor de locuit
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse la parter al clădirilor cu altă funcțiune sau pe parcelă proprie

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE – ORICE ALT TIP DE ACTIVITATE, INCLUSIV

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- statii de alimentare cu carburanti
- constructii provizorii de orice natură
- statii de intretinere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale refolosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.
- parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În cazul în care sectoare de parcelă sunt cuprinse în documentații P.A.C., în aceste documentații, întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.
- parcelele vor avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ARTICOL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta o distanță minimă de 2.00m față de aliniament
- de-a lungul zonei pietonale principale (vestică), pe direcția nord-sud, clădirile pot fi construite pe limita de proprietate (limita edificabilului coincide cu limita parcelei)

ARTICOL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru zona mixtă, în situația actuală, parcela aferentă construcțiilor, este definită de drumuri, aplicându-se, în acest caz, retragerea minimă de 2.00m față de aliniament.

În cazul unei noi parcelări, se vor respecta următoarele:

Regulamentul local de urbanism al PUG:

- retragerea față de limitele laterale pentru clădirile D+P+6+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 6.00m

– retragerea fata de limitele laterale pentru cladirile D+P+8+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 10.00m

Fata de limita posterioara, cladirile se vor retrage la minim jumatate din inaltimea acesteia, dar nu mai putin de:

- 6.00m pentru cladirile D+P+6+R
- 10.00m pentru cladirile D+P+8+R

ARTICOL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

–este posibilă edificarea in sistem inchis (bloc compact) sau deschis (clădiri izolate) sau combinatii ale acestora.

– in sistemul inchis, fatadele laterale ale clădirilor vor prezenta calcane. Calcanele vizibile nu sunt permise. Atunci cand sistemul deschis se intalneste cu cel inchis, ultimul perete vizibil nu va fi calcan.

– constructiile (cu alta destinatie decat cea de locuire colectiva) vor fi dispuse la distante minime egale cu jumătatea înălțimii la cornisă a celei mai joase dintre ele (0,5H). Această prevedere nu inlocuieste normele si reglementările referitoare la protectia contra incendiilor sau alte situatii. Spatiile aflate la capetele clădirilor nu vor fi iluminate de pe laturile scurte ale clădirilor, sau vor fi spatii de lucru de folosință îndelungată, care nu au nevoie de lumină naturală (spatii tehnice, circulatii, depozitare, grupuri sanitare, etc.). In cazul fatadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H).

– in cazul alăturării clădirilor de alte functiuni cu cele de locuit, se vor aplica prevederile specifice distantelor stabilite pentru clădirile de locuit.

– clădirile de locuinte colective vor fi dispuse la distante minime egale cu înălțimea la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H)

– distanta între clădirile de locuinte colective poate fi diminuată atunci cand fatadele alăturate ale clădirilor prezintă doar ferestre ce nu asigura lumina de incăperi care necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2/3H din înălțimea la cornisă a celei mai inalte dintre ele.

– in cazul fatadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H).

ARTICOL 8: CIRCULATII SI ACCESE

– toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.

– imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitatea de realizare a acceselor auto si pietonale. La realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va tine cont de acest fapt.

– pentru toate drumurile si străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neingrădită.

–rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse in faza P.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice.

–folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute in acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

ARTICOL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta si in cazul divizării parcelelor existente in acest PUZ.
- exceptie fac doar imobilele cu functiune de birouri si servicii, ale căror locuri de parcare se pot găsi si in garaje colective sau platforme comune de parcare de pe parcele destinate parcărilor. Distanța maximă de la un astfel de imobil la locurile de parcare prevăzute pentru acesta nu va depăși 300 m de-a lungul unor accese fără limitări de folosire.
- pentru functiunea rezidentială locurile de parcare vor fi rezolvate sol. Factorul de care se va tine seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit,
- locurile de parcare pentru birouri, servicii comert si alte functiuni, pot fi rezolvate in garaje colective sub- si supraterane sau platforme de parcare. Norma care va fi respectată va fi cea din HG525/96.
- pentru alte functiuni in afara locuirii si birourilor se vor prevedea locuri de parcare conform normelor in vigoare.
- in spatiul stradal de folosintă comună se vor prevedea pentru toate functiunile locuri de parcare pentru vizitatori, aprovizionare si stationare.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi.

ARTICOL 10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile din aceasta zona, regimul maxim de înălțime este de $2S/(S+D)+P+8+R$.
- pentru dotari de invatamant, regimul maxim de înălțime va fi de $2S/(S+D)+P+2E$, dar, pentru crese „P”.

ARTICOL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.
- proiectia balcoanelor pozitionate spre spatiile de circulatii publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Exceptii pot constitui bovindouri integrate in fatadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fatadei principale cu mai mult de 1,0m.
- clădirile de birouri nu vor avea balcoane care depășesc planul fatadelor.
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

ARTICOL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară functionării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.

– apele pluviale colectate de pe suprafețele cu risc de poluare (zone de parcare, benzinării, unele unități economice, etc) vor trece prin separatoare locale de hidrocarburi înainte de a ajunge în rețeaua de canalizare.

ARTICOL 13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

– spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și pietre, scuaruri locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
– procentul minim de spații verzi a din prezentei subzone este de 30%

ARTICOL 14: IMPREJMURI

– împrejuririle de orice fel spre accesul pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
– împrejuririle în interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m, sau plantații joase din tufisuri sau împrejuriri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate și pentru spațiile libere semipublice.
– blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.

– pentru clădiri rezidențiale: procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% (din suprafața constructibilă a parcelelor din prezenta subzona)
– pentru dotări de învățământ: procentul maxim de ocupare a terenului este de 25%

ARTICOL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

– pentru clădiri rezidențiale: coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,0 (din suprafața constructibilă a parcelelor din prezenta subzona)
– pentru școli: coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1.0 (din suprafața constructibilă a parcelelor din această subzona)

ZV - ZONA VERDE

(perdea de min. 5.00m lățime (plantare copaci, arbuști, menajare cu gazon), pentru protecție între zona de comerț tip hipermarket și zona mixtă, făcând parte din cei min. 15% spații verzi de pe parcela rezervată supermarketului)

-se vor planta copaci de aliniament și amenaja peisagistic zonele verzi.

ZMC- ZONA MIXTA/ COMERCIALA

(servicii comerciale de tip mall, hipermarket, birouri)

SECȚIUNEA I – UTILIZARI FUNCTIONALE

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

• centre comerciale (shopping-mall), funcțiuni comerciale, hipermarket

- birouri, administratie, filiale ale institutiilor publice si private, sedii de firme
- dotări pentru distractie si agrement
- cazare in unități specializate – hotel
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- si supraterane
- gospodărie publică (furnizare de energie si alte instalatii edilitare de interes local)
- dotări publice de interes general, cu caracter social si cultural

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI:

- locuinte de serviciu integrate in alte imobile cu functiuni de birouri (asigurarea locurilor de parcare necesare, asigurarea accesului separat pentru acest tip de locuinte)
- depozitare de mărfuri aparținătoare functiunilor comerciale mari
- invatamant (cu respectare HG525/96 si a normativului de proiectare NP 010/1997– POT_{max}=25%, suprafata teren-intre 2000mp si 4000mp)
- mica productie nepoluanta existenta

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE – ORICE ALT TIP DE ACTIVITATE, INCLUSIV:

- productie industrială
- activități poluante
- statii de alimentare cu carburanti
- spalatorii auto
- service auto
- abatoare

ARTICOL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre parcelă se vor face din aceste drumuri.

-parcela care face parte din prezenta subzona va fi structurată in baza documentatiei tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (P.A.C.). Intreaga suprafată a parcelei trebuie structurată cu accese auto si pietonale.

-toate imobilele de pe parcelă vor avea accese din drumurile (publice) si accese interioare pe parcelă la dimensiunile si capacitatea prevazute de norme si legislatie, precum si de necesitățile functiunilor prevăzute pe parcelă.

ARTICOL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

– spre latura nordica aliniamentul coincide cu limita de proprietate

–spre strada 13 Decembrie, aliniamentul se retrage in functie de largirea drumului (se va pastra alinierea cu Coresi Shopping Mall)

– ordonarea imobilelor se va face unitar pe intreaga parcelă in cadrul unei documentatii tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ARTICOL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanta de:

- 12.00m fata de marginea carosabila a axei Est-Vest, sau retrase fata de aceasta

- 10.00m fata de marginea carosabila a strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta

- pentru terenurile cu front la strada 13 Decembrie, viitoarele investitii se vor alinia cu cladirea centrului comercial Coresi, sau retrase fata de acesta

- 10.00m fata de marginea carosabila a strazii ce desparte subzonele ZMC,ZV de subzonele ZM si ZLCD

ARTICOL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- pentru clădiri cu alte functiuni decat comerciale: clădirile vor fi dispuse la distante minime egale cu jumătatea înălțimii la cornisă a celei mai joase dintre ele (0,5H). Această prevedere nu inlocuieste normele si reglementările referitoare la protectia contra incendiilor sau alte situatii. Spatiile aflate la capetele clădirilor nu vor fi iluminate de pe laturile scurte ale clădirilor, sau vor fi spatii de lucru de folosință îndelungată, care nu au nevoie de lumină naturală (spatii tehnice, circulatii, depozitare, grupuri sanitare, etc.). In cazul fatadelor principale opuse se va păstra intre clădiri o distantă minimă de o înălțime la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H).
- in cazul alăturării clădirilor comerciale cu cele cu alte functiuni, se vor aplica prevederile specifice distantelor stabilite pentru clădirile cu alte functiuni decat cea comercială.

ARTICOL 8: CIRCULATII SI ACCESE

- parcelele din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre parcelă se vor face din aceste drumuri.
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitatea de realizare a acceselor pietonale, auto si de aprovizionare cu autovehicule mari (autocamioane tip TIR). La divizări ulterioare ale parcelei sau la realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va tine cont de acest fapt.
- rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse in faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice.

ARTICOL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta si in cazul divizării parcelelor existente in acest PUZ.
- exceptie fac doar imobilele cu alte functiuni in afară de cele comerciale, ale căror locuri de parcare se pot găsi si in garaje colective sau platforme comune de parcare de pe parcele destinate parcărilor. Distanta maximă de la un astfel de imobil la locurile de parcare prevăzute pentru acesta nu va depăși 300 m de-a lungul unor accese fără limitări de folosire.
- locurile de parcare pot fi rezolvate in garaje colective sub- si supraterane sau platforme de parcare. Norma care va fi respectată va fi: HG 525/96 republicata in 2012

ARTICOL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădiri de birouri si servicii 2S/(S+D)+P+5E.
- pentru comert tip mall/ hypermarket: Hmax=25.00m SPATIU COMERCIAL, 30m STEAGURI, 40m TOTEMURI

ARTICOL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- imobilele care prezintă fațade spre spațiul public vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj.
- proiectia balcoanelor poziționate spre spațiile de circulații publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Excepții pot constitui bovindouri integrate în fațadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fațadei principale cu mai mult de 1,0m
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.
- afisajul publicitar specific funcțiunii comerciale se va face în zone și cu echipamente specializate pentru acest scop (stalpi, totemuri, etc)
- la nivelul parterului clădirilor cu altă funcțiune decât cea comercială se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiunilor din imobilele respective.

ARTICOL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- apele pluviale colectate de pe suprafețele cu risc de poluare (zone de parcare, benzinării, unele unități economice, etc) vor trece prin separatoare locale de hidrocarburi înainte de a ajunge în rețeaua de canalizare

ARTICOL 13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spațiile libere dedicate traficului pietonal sunt prevăzute cu caracter de spații publice și vor fi amenajate corespunzător ca și pietele și scuarurile și vor fi accesibile fără restricții, îngrădirile acestora nefiind permise.
- procentul minim de spații verzi al prezentei subzone este de 15% din suprafața fiecărei parcele. În acest procent pot fi cuprinse plantațiile de aliniament și pastile verzi

ARTICOL 14: IMPREJMURI – împrejuririle de orice fel spre accesul pietonal și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulații a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.

- zonele de serviciu ale funcțiunilor comerciale pot fi împrejmuite și dotate cu acces controlat.

SECTUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ARTICOL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.**

- pentru clădirile de birouri și servicii, POT=60%
- pentru clădirile comerciale tip hipermarket, mall, POT=60%

ARTICOL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- pentru clădirile de birouri și servicii, CUT=2.5
- pentru clădirile comerciale tip hipermarket, mall, CUT volumetric=9

ZONA AXEI PIETONALE

Functiuni ale zonei:

- circulatii pietonale
- piste biciclisti
- zone verzi

ZONA CIRCULATIILOR MAJORE

-circulatii carosabile, pietonale, piste biciclisti

Se vor creea accese, catre obiectivele propuse pe terenurile studiate, din strazile Zaharia Stancu si 13 Decembrie. De asemenea sunt propuse noi artere de circulatie in vederea fluidizarii traficului.

Propuneri pentru descongestionarea traficului:

- largirea strazii 13 decembrie la 6 benzi de circulatie-strada de categoria I
- realizarea axei est-vest in incinta proprietatii Immochan-strada de categoria II
- realizarea axei nord-sud in incinta proprietatii Immochan-strada de categoria II, ce va face legatura dintre strazile Zaharia Stancu si Bulevardul Garii
- realizarea de strazi de categoria a-III-a, in incinta proprietatilor studiate, ce au posibilitatea racordarii la axele de circulatie majore, mai sus mentionate.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRAZI

Prin aliniere se intelege distanta cladirii fata de limita parcelei .

- pentru terenurile cu front la strada 13 Decembrie, viitoarele investitii se vor alinia cu cladirea centrului comercial Coresi, sau retrase fata de acesta
- 12.00m fata de marginea carosabila a axei Est-Vest, sau retrase fata de aceasta
- 10.00m fata de marginea carosabila a strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- 10.00m fata de marginea carosabila vestica a axei Nord-Sud, sau retrase fata de acesta
- 12.00m fata de marginea carosabila estica a axei Nord-Sud, sau retrase fata de acesta
- 9.00m fata de marginea carosabila a strazilor de incinta, sau retrase fata de acesta
- se vor respecta distantele intre cladirile opuse, conform HG 525/96.

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu