

PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent parcelelor inscrise in

C.F. nr. 442899 si C.F. nr. 443018 cu nr. cad. 442899 si 443018

Cap. I: DISPOZITII GENERALE

01. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul RLU este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Modificarea RLU aprobat, se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ-ului și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

02. BAZA LEGALA

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ au stat în principal, următoarele:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

03. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

Cap. II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

04. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

05. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planselor de reglementari edilitare (parte desenata din PUZ).

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU, doar in cazul existentei pasibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand in proprietatea publica a orasului.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 - RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, locuire, stabilita prin documentatia de urbanism.

Conditiiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate sunt prevazute în cap. 6 al prezentului regulament.

art.13 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea constructiilor, se face cu respectarea coeficientilor stabiliti prin prezentul regulament:

UTR 01 - POT max = 50% si CUT max = 1,5

UTR 02 - POT max = 50% si CUT max = 1,5

06. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 - RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, durata minima de insorire a incaperilor de locuit va fi de 1 ora si jumătate.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 - RGU și cap. II. 06 al RLU. Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei de implantare delimitata conform planselor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de Reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 - RGU și cap. II. 06 al RLU. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice, cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16 si a Codului Civil.

Cladirile pot fi amplasate, respectand plansa 04.U - Plan Reglementari urbanistice ce stabileste retragerile minime.

07. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din RGU și Cap. II. 07 din RLU.

Accesul pe amplasament este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu ce are un prospect stradal de 37m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este extrem de facil, pe bulevardul Take Ionescu circula autobusul 11, 46, E4, M35. Troleibuzul 17 are statie la intersectia dintre str. E. Baader si bv. Take Ionescu, iar tramvaiele 2 si 10, au statie la Piata Badea Cartan.

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale.

Organizarea circulatiei interioare pe parcela studiata, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- RGU și Cap. II. 07 din RLU.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu.

08. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica.

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din RGU.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

09. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Pentru zona studiata se stabileste regimul de inaltime separat pentru fiecare subzona dupa cum urmeaza:

- UTR 01 - Zona de instirutii si servicii publice

Regim maxim de inaltime: S+P+2E

Inaltimea maxima a cladirilor - 18,00 m

- UTR 02 - Zona de instirutii si servicii publice

Regim maxim de inaltime: - Subzona S1: max. S+P+2E

- Subzona S2: max. S+P+2E

- Subzona P1: max. S+P+4E+Er

Inaltimea maxima a cladirilor - Subzona S1: max. 18,00 m

- Subzona S2: max. 18,00 m

- Subzona P1: max. 22,00 m

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Acoperișurile vor fi tip sarpanta sau terasă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, inchise, pe unele elemente constructive.

art. 25 Indici de construibilitate

Pentru zona studiata, se stabilesc urmatoorii indici de constuibilitate:

UTR 01 - Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 50%

- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1,5.

UTR 02 - Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 50%

- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1,5.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din RGU. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

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

Numarul parcajelor se determină conform legislatiei in vigoare, în funcție de destinația și de capacitatea construcției si se vor organiza la sol sau in cladiri special create pentru gararea autovehicolelor.

art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din RGU.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzii, unde acestea există.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 10% zona verde amenajata. In spatiul liber din interiorul parcelei, se vor amenaja spatii vezi, alei pietonale, zona de odihna si relaxare, piateta, inca minim 10% din suprata terenului.

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 - RGU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrerii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Se recomandă împrejurimi vegetale sau împrejurimi transparente îmbrăcate în vegetație.

Cap. III: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

art.29 La nivelul terenului studiat s-a delimitat urmatoarea zonificare functionala:

- UTR 01 - Zona de institutii si servicii publice

- Zona de institutii si servicii publice

Zona pentru activitati culturale, servicii (tertiare), zone verzi, cai de circulatii si lucrari edilitare aferente.

UTR 02 - Zona de institutii si servicii publice

- Zona de institutii si servicii publice

Zona pentru activitati culturale, servicii (tertiare), parcaj colectiv, zone verzi, cai de circulatii si lucrari edilitare. impartita in urmatoarele subzone functionale:

- S1: Subzona pentru activitati culturale si administrative;

- S2: Subzona pentru activitati administrative;

- S3: Subzona non - edificabila pentru zona verde si cai de circulatii auto si pietonale, cu exceptia amplasarii unor constructii provizorii necesare desfasurarii activitatilor expozitionale;

- S4: Subzona non - edificabila pentru zona verde si cai de circulatii pietonale, lucrari edilitare;

- P1: Subzona pentru parcaj colectiv.

Cap. IV: PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

art.30 Generalitati

Funciunea dominanta - institutii si servicii publice, predominant activitati culturale si spatii expozitionale

Funciunile complementare admise sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

art.31 Utilizari permise

- Instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, sedii firme, instituții financiar-bancare, sedii O.N.G.-uri, fundații, târg expozițional, spații polifuncționale;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

art.32 Utilizari permise cu conditii

- Orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în zonele protejate se va realiza cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.

art.32 Interdictii temporare

- Nu este cazul.

art.34 Interdicții definitive de construire, utilizări interzise:

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.
- Construcții pentru activități de producție.
- Construcții pentru creșterea animalelor.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat este împărțit în două unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei 04.U - Plan Reglementări urbanistice.

Pentru acestea se aplică prevederile specifice din cadrul prezentului regulament.

Întocmit:
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:
Arh. Petrisor AGEU

Șef proiect:
Arh. Adina SZITAR