

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona se constituie din spații verzi și amenajări ale malurilor, cuprinzând două ansamluri de locuințe colective realizate în perioada anilor 1970 și care se remarcă prin calități deopotrivă spațial-arhitecturale și legate de relaționarea cu ambianța naturală.

Protecția se impune atât datorită valorilor amintite și în vederea prezervării perspectivelor.

Atât clădirile, cât și spațiile libere necesită intervenții de reabilitare și modernizare. De asemenea, se înregistrează un deficit cantitativ și de organizare a sistemului de parcări pentru locatari.

Se instituie următoarele subunități teritoriale de referință:

SUTR_Ansamluri Strada Sovata Splaiul Crișanei_a: malurile Crișului (SUTR_ASSSC_a)– se reglementează conform **Ve**.

SUTR_Ansamluri Strada Sovata Splaiul Crișanei_b (SUTR_ASSSC_b) – Subzona destinată dotărilor de cartier, prin operațiuni de conversie funcțională

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ansamlurile vor beneficia, recomandabil, de un **Plan de Regenerare Urbană (PRU)**. Planul va viza întregul UTR sau unul dintre ansamluri, împreună cu subzonele aferente de aceeași parte a Crișului. La pregătirea programului de regenerare, se vor lua în considerare și următoarele materiale:

- „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansamluri rezidențiale” - PLA_SPAL, MDRT, 2009
- „Ghid informativ privind regenerarea urbană - principii și practici europene”, MDLPL, 2007

Construcții noi, extinderea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ / PUZ aferent PRU. În acest caz, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ / PUZ de regenerare urbană. În lipsa acestora, toate tipurile de lucrări enumerate mai sus sunt interzise.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

În componența sa spațială, Planul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

- (a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
- (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale
- (d) reabilitarea infrastructurii
- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale

- (g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele **S_Li**) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.

În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui plan director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Se recomandă selectarea soluțiilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice pe bază de concursuri de soluții.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

Serviciile de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

Obiective de utilitate publică, măsuri și recomandări stabilite prin PUZ:

- (a) realizarea unui parcaj colectiv de cartier în subzona S_Is (unitatea industrială dezafectată), în vederea eficientizării sistemului de parcare din zona strada Sovata și în vederea reabilitării spațiilor publice/verzi.
- (b) protejarea habitatului aferent cursului Crișului, foarte bine reprezentat pe acest segment (insula)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către Institutia Arhitectului Șef;

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte

rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Pentru aleile carosabile de acces la clădirile de locuințe se recomandă introducerea regimului rutier de zonă rezidențială și a priorității pentru circulația pietonală.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective în clădiri existente și dotări publice.

SUTR_ASSSC_a – conform **Ve**

SUTR_ASSSC_b – locuințe colective cu parcaj colectiv de cartier, echipamente și dotări complementare (funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură, agrement, sport, destinate predominant locuitorilor ansamblurilor învecinate)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 30 mp;
- (c) să implice maximum 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Extinderea spațiilor de la parterul blocurilor, prin adăugarea de corpuri/ balcoane/ terase, în baza unui aviz de oportunitate favorabil și cu condiția aprobării în prealabil a unei documentații de tip PUD, pentru o suprafață relevantă, stabilită de către Institutia Arhitectului Șef; Se recomandă studierea unei suprafețe minime egale cu incinta aferentă intervenției, cu considerarea următoarelor aspecte:

- (a) corpurile nu vor fi orientate spre stradă, ci exclusiv spre incintă;
- (b) corpurile se vor înscrie în proiecția la sol a balcoanelor aflate la nivelurile superioare;
- (c) dezvoltarea unitară a registrelor inferioare ale clădirilor (parter);
- (d) reabilitarea spațiilor publice pietonale și a parcărilor, cu evaluarea posibilității introducerii parcajelor colective cu două sau trei niveluri
- (e) afectarea în cât mai mică măsură a grădinilor de fațadă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

Se interzice construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente, precum și realizarea de locuințe în volumul șarpantelor existente.

Se interzice afișajul publicitar pe fațadele / calcanele clădirilor sau la partea superioară a clădirilor.

Se interzice conversia apartamentelor de la parterul clădirilor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

Doar pentru SUTR_ASSSC_b, este admisibilă în mod justificat, pentru dezvoltări unitare, comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea activităților din UTR / subzone învecinate. În acest caz se va elabora un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul PUZ de regenerare urbană:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m (cf. O MS nr. 119/2014).

Necesarul de parcaje:

Locuințe: se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul PUZ / PUZ de regenerare urbană.

Alternativ, un loc de parcare pentru fiecare apartament

Alte activități: - conform *Anexei 2*.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin PUZ de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (S/D+P, P+1) și respectiv 8 m.

11. 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) 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Intervenții asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar la nivel de ansamblu, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea Institutiei Arhitectului Sef;

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a ansamblului.

În cadrul operațiunilor de reabilitare a clădirilor, se va opta pentru o soluție de tratare unitară a balcoanelor, prin readucerea lor la forma inițială, sau prin realizarea unui sistem de închidere a acestora care să asigure coerența arhitecturală a fațadelor.

Se interzice realizarea de acoperișuri cu șarpantă pentru clădirile de locuit existente. Se recomandă ca, în cadrul operațiunilor de reabilitare termică a clădirilor, să fie desființate șarpantele realizate ulterior.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm, sau conform

Regulamentului local privind publicitatea stradala, aprobat.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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 autorizate.

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmuji doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. 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 2,5 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicii urbanistici POT și CUT se aplică în cazul existenței unei parcele, evidențiate cadastral. În situația inexistenței acestei, gradul de ocupare și utilizare a suprafețelor va fi stabilită prin PUZ / PUZ de regenerare urbană.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi reglementat prin PUZ / PRU (PUZ de regenerare urbană).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi reglementat prin PUZ / PRU (PUZ de regenerare urbană).