

UTR 1 - ZONĂ CENTRALĂ "C"

NOTĂ : Zona centrală se propune a avea un caracter dominant, de servicii administrative, instituții publice, dotări culturale, dotări de învățământ, dotări de sport și turism, dotări de comerț și de locuințe.

În zona mai sus amintită se propune realizarea dotărilor în contextul reconsiderării întregii zone, incluzând și fondul construit, existent. Astfel se recomandă întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z., P.U.D. avându-se în vedere un accent mai puternic pe zona Centrului Civic.

Existent :

- Lm - Locuințe P + 1 P + 10
- ISco + ISps + ISa + ISî + ISs + ISst
- P - Zonă de parcuri, complexe sportive, spații verzi
- Ccf - Zona căilor de comunicație și construcții aferente

Propus :

Amenajarea unei zone de interes general cu caracter administrativ, financiar - bancar și turistic prin dotări specifice :

- ISa - administrative și servicii
 - ISct - culte - cateradală
 - ISco - spații comerciale, alimentație publică
 - ISps - prestări servicii
 - ISst - sport - turism
 - Lm - locuințe P + 1
 - Li - locuințe P + 2 P + 10 cu parter liber destinat comerțului, serviciilor
- ◆ Indici maximi admisibili
POT = 80% CUT = 2,0

I. Prescripții specifice

- conform capitolelor : 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3.; 4.3.4.; 4.3.5.; 4.3.6.; 4.3.7.

II. Reglementări - prescripții specifice UTR 1 - C

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit.

Se pot autoriza reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.

Se poate autoriza conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestora : servicii, comerț, alimentație publică etc.

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de constructibilitate rezultă din P.U.G. (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, orientare față punctele cardinale etc.) eliberarea Certificatului de urbanism nu necesită P.U.Z. sau P.U.D.

Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate.

Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general.

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial administrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.

Întocmirea documentațiilor urbanistice pentru detalierea obiectivelor de utilitate publică (regim de aliniere și înălțime, indici POT, CUT, retrageri etc.) se va face numai după stabilirea statului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial - administrative se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate

În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime (v. Cap. 3.4.1.) funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă distonantă cu restul zonei.

Se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de față sau până la aprobarea altor documentații urbanistice de detaliu (P.U.Z., P.U.D.) în urma cărora se pot elibera Certificatul de urbanism, respectiv Autorizația de construire.

Se va condiționa autorizarea construcțiilor (după caz) de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul statului Major de Apărare Civiă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și Cap. 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în P.U.G. și detaliate în P.U.Z. și P.U.D.

Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipări tehnico-edilitare (rețele, incinte) cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate.

Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației - profiluri stradale - pl. nr. 6.

Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare (vezi H.G.R. 525/1994 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 - art. 18

Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale a localității, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale etc.

În cazul în care ampriza străzilor propuse trece prin proprietatea privată a cetățenilor, se poate face uz de prevederile Legii nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare, dar nu și construcții de garaje independente

Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate (gazon, decorațiuni florale, gard viu), elemente de mobilier urban (obiecte de artă monumentală, semnale și indicatoare, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, coșuri de gunoi, etc.).

Se interzice amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri, tonete) pe domeniul public.

Se interzice amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără elaborare P.U.D. Amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant.

Se vor prevedea amenajări de puncte gospodărești pentru poziționări de containere și pubele necesare depozitării și colectării gunoierului stradal și menajer

Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonelor plantate de parc, agrement, precum și a plantațiilor cu rol de protecție, aliniament stradal sau decorativ.

Se interzice extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiilor complementare acestora.

Se pot autoriza lucrări de reparații întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul incintelor actualelor unități productive și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include

Sunt permise și se pot autoriza construcții și amenajări ulterioare (producție, depozite etc.) în cadrul unităților productive actuale, cu condiția evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.) mai ales în cazul proximității față de zona de locuințe.

Se pot autoriza lucrări de conversie funcțională și redistribuție spațială la nivelul incintelor unităților productive cu evitarea riscului de poluare și numai după întocmirea proiectelor tehnice și obținerea avizelor de specialitate

Se recomandă dezafectarea actualelor incinte productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe (funcțiuni complementare locuirii).

Se pot autoriza construcții pentru unități productive mici și mijloci cu scopul încurajării liberei inițiative. Se recomandă înființarea, prin valorificarea terenurilor cu potențial, a zonei libere (vezi Cap. 1.5.2.) cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.

Se interzice autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural.

Se interzice creșterea animalelor mari în zonă, precum și desfișurarea activităților perturbatoare asupra mediului.

Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și antropoc (vezi Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

- Se interzice autorizarea construcțiilor, în zona propusă spre dezvoltare, între clădirea Hotelului Ruscă și încinta parcului sportiv Corvinul, până la elaborarea și detalierea P.U.Z. a zonei centrale (între B-dul Dacia, B-dul Ruscă și str. A. Iancu).
- Se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizori) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente.
- Este necesar reabilitarea zonei Pieței Agroalimentare atât prin revitalizarea și reorganizarea spațiilor publice și a celor plantate, cât și prin folosirea unor materiale și finisaje exterioare calitatii superioare.
- Se vor autoriza numai construcții care, un înalt grad de calitate, privind expresivitatea, echilibrul compozițional, finisaje pentru viitoarele suprafețe de teren trecute în domeniul privat al instituțiilor administrativ - teritoriale (primăria).
- Se poate autoriza construirea unor clădiri cu funcțiuni complementare (creșe, grădinițe, dispensare, spații comerciale, servicii) pe terenuri libere sau la parterul blocurilor de locuit existente.
- Este necesar reabilitarea zonei de locuințe colective situate între străzile Ion Creangă, George Enescu, B-dul Republicii, B-dul Dacia, B-dul Corvin, Str. Topitorului prin revitalizarea spațiilor publice și a celor plantate și prin utilizarea unor finisaje exterioare calitativ superioare.
- Se pot autoriza construcții de locuințe colective pentru completarea frontului la B-dul Rusca cu maxim P + 3 niveluri și P + 1 niveluri.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale cuplate (în specificul zonei) pe terenurile libere dintre Str. Th. Aman și Str. Luchian cu maxim P + 2 niveluri.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului tehnico - edilitar, alei carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și terenuri de joacă pentru copii etc.
- Regimul de aliniere propus este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor.
- Pentru construcțiile de locuințe individuale cuplate și locuințe colective se va elabora și aproba un plan urbanistic zonal.
- Se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere și remodelare peisagistică, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei.
- Se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică și cu valoarea memorială.
- Se impune protejarea și conservarea plantațiilor din cadrul parcului delimitat de Str. George Enescu și Str. Turnătorului.

- Se pot autoriza lucrări de întreținere, modernizare și de extindere a carosabilului lărgiri de profil transversal, amenajări de intersecții și construirea de noi parcaje.
- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate.

III. Obiective de utilitate publică

Dotări propuse :

74 - Palatul Administrativ

75 - Biserica Catedrală Ortodoxă

76 - Centru Comercial

Lucrări de artă plastică

N - monumentul eroilor

O - monumentul lui Michal Klein

UTR 1

