

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI COMISIEI TEHNICE  
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM**  
pentru

---

**ELABORARE PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA**  
**Str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR**

Str. Fabricii, nr. 145/A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

---

Beneficiar	<b>S.C. SPUT S.A.</b> Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ <b>S.C. SARES S.A.</b> Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	<b>1285 / 2017</b>
Faza proiect	<b>P.U.Z.</b>

Cluj-Napoca  
**MAI 2020**

# BORDEROU ARHITECTURA

## A. PIESE SCRISE

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU
03. LISTA DE SEMNATURI
04. VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE
05. EXPUNERE DE MOTIVE PRIVIND APROBAREA PUZ
06. VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
07. EXPUNERE DE MOTIVE PRIVIND REGIMUL DEROGATORIU

## B. PIESE DESENATE

A.01	PLAN INCADRARE IN TERITORIU	scara 1:25 000, 1:5 000
A.02	RELATIA ZONA – ORAS	scara 1:1 000
A.03	ORGANIZAREA CIRCULATIEI	scara 1:10 000
A.04	CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN	scara 1:10 000
A.05	CONFORMARI SPATIAL-VOLUMETRICE	-
A.06	DOTARI EXISTENTE	scara 1:2 000
A.07	PLAN SITUATIE EXISTENTA	scara 1:500
A.08	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1:500
A.09	PLAN REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	scara 1:500
A.10	PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	scara 1:500
A.11	PLAN MOBILARE URBANA	scara 1:500
A.12	PLAN PARCELARE	scara 1:500
A.13	PLAN ETAPIZARE	scara 1:1 000
A.14	MASTERPLAN	scara 1:2 000
A.15	CONCEPT – IMAGINI PERSPECTIVE	-

Intocmit,

**arh. Mihai Cacuci**



Sef de proiect,

**arh. Claudiu Botea**

# LISTA DE SEMNATURI - ARHITECTURA

## PROIECTANT GENERAL:

**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**  
Str. Călărașilor, nr.1, Pavilion H  
Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Tel: +40 264 596 786;  
F: +40 372 898 382

Sef proiect :

**Arh. Claudiu Botea**

Proiectat :

**Arh. Daniela Rusu**

**Arh. Florina Alb**

**Arh. Mihai Cacuci**

**Arh. stag. Alexandru Greceniuc**

**Arh. stag. Sebastian Scarlat**

**Arh. Stag. Iulia Oana**

**Arh. Stag. Alexandra Oprescu**

Verificat:

**Arh. Valentin Moldovan**

# **VOLUMUL I**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**



## I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	<b>ELABORARE PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA Str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR</b>
Beneficiar:	<b>S.C. SPUT S.A.</b> Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ <b>S.C. SARES S.A.</b> Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Amplasament:	Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant general	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect:	<b>1285 / 2017</b>
Faza de proiectare:	<b>PUZ</b>

## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### II.01. Obiectul PUZ

#### II.01.1 Investitia propusa

Prezenta documentație a fost întocmită pentru “**ELABORARE PUZ RESTRUCTURARE URBANA str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR**”, in Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 145/A.

#### II.01.2 Investitor / beneficiar /proprietar:

#### **S.C. SPUT S.A.**

Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ  
CUI 203021, Nr. reg. J12/143/01.03.1991

#### **S.C. SARES S.A.**

Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ  
CUI 203030, Nr. reg. J12/119/22.02.1991

## **II.02. Incadrarea in zona – Amplasament**

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Fabricii nr. 145A, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

### **Surse de documentare:**

Ridicarea topografica  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca  
CU nr. 111 din 10.01.2018  
Extrase C.F.  
Aviz de oportunitate pentru PUZ, nr. 513 din 14.06.2018  
PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011

### **Concluzii din sursele de documentare:**

#### ***Conform regulament PUG:***

**UTR= RiM** zona industriala restructurabila – zona mixta, pentru locuire colectiva, activitati administrative- financiare, bancare, comerciale etc.  
Indicii urbanistici: **POT<sub>max</sub>= 60%, CUT<sub>max</sub>= 2.80**

**UTR= RrM1** Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.  
Indicii urbanistici: **POT<sub>max</sub>= 50%, CUT<sub>max</sub>= 2.60**

#### ***Conform PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011:***

Parcela studiata face parte din zona reglementata initial prin PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011.

## **II.03. Adresa investitiei:**

Str. Fabricii nr. 145/ A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ.

## **II.04. Delimitarea zonei reglementate prin prezentul PUZ:**

Teritoriul studiat prin prezentul PUZ, cuprinde parcelele cu nr. cad. 256864, nr. cad. 261188 si respectiv nr. cad. 261187.

## **III. SITUATIA EXISTENTA**

### **III.01. Regimul juridic**

Parcelele reglementate prin prezentul PUZ, cu o suprafata totala de **22 477 mp**, sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea **S.C. SPUT S.A.** si **S.C. SARES S.A.** conform extraselor CF.

Parcelele studiate:

**Extras CF nr. 256864:**

**S<sub>TEREN</sub> = 6 280 mp, Nr. CAD: 256864;**

**C1: Nr. cadastral 256864-C1, Sc= 402 mp**

**Extras CF nr. 261188:**

**S<sub>TEREN</sub> = 308 mp, Nr. CAD: 261188;**

**C1: Nr. cadastral 261188-C1, Sc= 308 mp**

**Extras CF nr. 261187:**

**S<sub>TEREN</sub> = 15 889 mp, Nr. CAD: 261187;**

**C1: Nr. cadastral 261187-C1, Sc= 119 mp**

**C3: Nr. cadastral 261187-C3, Sc= 138 mp**

**C4: Nr. cadastral 261187-C4, Sc= 101 mp**

**C5: Nr. cadastral 261187-C5, Sc= 12 mp**

**C6: Nr. cadastral 261187-C6, Sc= 5209 mp**

**C7: Nr. cadastral 261187-C7, Sc= 166 mp**

**C8: Nr. cadastral 261187-C8, Sc= 392 mp**

**C9: Nr. cadastral 261187-C9, Sc= 58 mp**

**C10: Nr. cadastral 261187-C10, Sc= 201 mp**

**C11: Nr. cadastral 261187-C11, Sc= 115 mp**

**C12: Nr. cadastral 261187-C12, Sc= 34 mp**

**C16: Nr. cadastral 261187-C16, Sc= 44 mp**

### **III.02. Regimul economic**

Terenul este incadrat in zona de impozitare 'C', conform HCL nr. 715/2000, modificata cu HCL nr. 209/2003.

### **III.03. Regimul tehnic**

Terenul studiat, cu suprafata de **22 477 mp**, se afla in partea de nord a orasului, in afara zonelor protejate, pe strada Fabricii nr. 145/A.

In momentul de fata pe parcelele studiate exista 14 cladiri propuse spre desfiintare cu regimul de inaltime P si P+1, suprafata construita totala de 7 299 mp si suprafata construita desfasurata totala de 7 701 mp.

### **III.04 Vecinatati**

Nord: str. Sobarilor;

Est: proprietati private, str. Fabricii;

Vest: imobile locuinte colective, S+P+4, S+P+4+R;

Sud: proprietate privata



### **III.05 Cai de comunicatie - accese**

Accesele auto si pietonale se realizeaza de pe str. Fabricii si de pe str. Sobarilor.

Strada Fabricii, cu latimea totala de 19.80 m are o latime carosabila de 14.47 m (2 sensuri de circulatie) si trotuare pietonale existente cu latimi variabile. Strada Sobarilor, cu latimea variabila in jur de 11.28 m, are o latime carosabila aproximativa de 7.10 m (2 sensuri de circulatie) si trotuare pietonale existente cu latimi variabile.

### **III.06 Echipare edilitara**

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

## **IV. SITUATIA PROPUA**

### **IV.01. Elemente de tema – operatiuni propuse**

In contextul restructurarii urbane in zona studiata, se propune reglementarea urbanistica pentru parcelele cu nr. cad. 256864, nr. cad. 261188 si nr. cad. 261187 (S total= 22477 mp) in vederea construirii unui ansamblu mixt de locuinte si servicii (birouri, hotel de apartamente) cu parterele catre principalele spatii publice destinate functiunilor tertiare.

Ansamblul propus este alcatuit din 7 imobile distincte. Imobilele propuse vor avea suprafata construita totala de **7 510 mp**, iar suprafata construita desfasurata totala de **77 500 mp (53 690 mp fara subsoluri)**. Regimul de inaltime propus este **(1-3)S+P+4+2R** si **(1-3)S+P+5+3R**.

#### **IV.01.01 Descrierea imobilelor propuse**

**IMOBILELE J9, J10 si J11** adapostesc functiunea de locuire colectiva, cu parterele catre 'strada B' propusa- destinate functiunilor tertiare. Imobilul J9 este de tip bara, iar imobilele J10 si J11 vor avea planul in 'L', cu regimul de inaltime **(1-3)S+P+5+3R**. Cele trei constructii propuse sunt amplasate pe directia N-S, in partea sudica a zonei studiate si sunt situate in aliniament pe latura nordica. Fata de limita vestica, imobilul J9 este retras cu minim 4.34 m, iar fata de limita vestica, corpul J12 este retras o distanta minima de 9.16 m. Cele trei cladiri sunt retrase fata de limita sudica a parcelei cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa (minim 9.15 m).

**IMOBILUL J12** face parte din subzona S\_Is\* (subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale), si adaposteste functiunea de hotel de apartamente. Are regimul de inaltime de **(1-3)S+P+4+2R**, si este situat la aliniamentul strazii 'B' propuse. Fata de limita estica, volumul se retrage cu minim 7.57 m.

**IMOBILUL J13** este de tip bara, cu regimul de inaltime de **(1-3)S+P+4+2R**, si are functiune de hotel de apartamente. Este situat la aliniament fata de strada 'B', iar parterul catre spatiul public este destinat functiunilor tertiare.

**IMOBILUL J14** are destinatia de locuire colectiva, avand regimul de inaltime de **(1-3)S+P+4+2R**. Parterul catre spatiul public (strada 'B') este destinat functiunilor tertiare. Imobilul este situat partial pe limita de proprietate aflata in vestul acestuia, pe o lungime de aproximativ 2.30m. Imobilul se situeaza la aliniament pe latura sudica.

**IMOBILUL J15** are regimul de inaltime **(1-3)S+P+4+2R** si este amplasat retras de la aliniamentul de la str. Sobarilor, din nordul zonei studiate, constituind front continuu la aceasta strada. Parterul cladirii, mai extins catre sud decat amprenta etajelor, este destinat functiunilor comerciale, iar etajele sunt destinate functiunilor tertiare si de administrare a afacerilor.

Pentru intreg ansamblul sunt estimate **440 de apartamente** cu suprafata construita desfasurata de **36 981 mp**, functiune de locuire care se incadreaza in procentul maxim de **70%** conform PUG.

Funciunea de **hotel de apartamente** propusa pentru imobilele J12 si J13 este reprezentata de o suprafata construita desfasurata de **6 921 mp (12.89%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) pentru care se estimeaza un numar de **140 de unitati de cazare**, respectiv 235 de camere de cazare.

Conform contractului de restructurare atasat acestei documentatii, o suprafata de constructie aflata la parterul imobilului J12 va trece in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca. Aceasta suprafata va fi scazuta din suprafata totala preconizata pentru functiunea de hotel de apartamente detaliata in paragraful anterior.

Funciunea de **birouri**, propusa la etajele corpului J15, are o suprafata construita desfasurata de **7 088 mp (13.20%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) din care suprafata utila de lucru estimata este de **4 800 mp**.

Funciunea de **comert**, propusa la parterul imobilului J15 are o suprafata construita desfasurata de **1 421 mp (2.65%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) din care suprafata utila estimata a spatiilor de vanzare este de **795 mp**.

**Funciunile teritiare**, propuse la parterele catre spatiile publice principale ale imobilelor J9, J10, J11, J13 si J14, insumeaza o suprafata construita desfasurata de **1 279 mp (2.38%** din suprafata construita desfasurata a ansamblului) din care suprafata utila de lucru estimata este de **910 mp**.

Pentru toate aceste functiuni se vor asigura parcajele necesare la subsoluri, precum si pe locurile de parcare supraterane propuse.

De asemenea, prin prezentul PUZ se prevede asigurarea de zone pentru dotari publice reprezentate de **spatiile verzi cu acces public nelimitat**, constituite in subzona S\_Va\* (subzona spatiilor verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter), precum si amenajarea de locuri de joaca pentru copii, dotari care deservesc atat imobilul propus cat si imobilele din vecinatate.

Pentru parcelele reglementate prin prezenul PUZ se propun operatiuni de dezmembrare in vederea realizarii servitutilor publice conform PUG si in vederea realizarii circulatiilor propuse.

## **IV.02. Mod de integrare in zona**

### **a) Organizarea circulatiei, parcaje, accese**

Pentru elaborarea prezentului studiu urbanistic a fost intocmit un studiu de trafic care are ca obiectiv analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii ansamblului propus asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuția întregului trafic generat/atras de aceasta investitie prin intermediul străzilor Fabricii si Sobarilor, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul est – vest și sud – nord. Deasemenea se realizează o strada secundara (strada 'B') si se completeaza o strada existenta (drumul cu nr. cad 287472 – strada 'A'), ambele prin grija beneficiarilor, care vor servi pentru accesibilitatea la obiectivul propus, pentru construcția acestora fiind dezmembrată suprafața de teren necesară.

Conform studiului de trafic, ansamblul propus prin PUZ nu va genera o circulație locală deosebit de intensă față de cea actuală, care să afecteze condițiile de desfășurare a circulației în acest moment pe străzile secundare care asigură accesibilitatea directă la obiectivele ansamblurilor.

Solutia propusa prin PUZ pentru organizarea circulatiei in zona studiata, precum si legaturile dintre aceasta si reseaua majora a municipiului Cluj Napoca s-a facut tinand cont de:

- trama stradala existenta;
- tendinta de dezvoltare urbanistica a perimetrului studiat;
- caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Circulatia auto din str.Fabricii se va realiza prin intermediul accesului existent, pe strada 'B' propusa prin actualul PUZ. Acest acces va fi reglementat cu viraj obligatoriu dreapta. Strada 'B' propusa se va realiza in continuarea drumului de acces aferent ansamblului rezidential din vestul zonei studiate, si va fi de tip III.A, cu o latime totala de 21.00 m. Circulatia se va realiza in doua sensuri, avand carosabil de 7.00 m latime, parcuri de 2.50 m intercalate cu insertii de fasii verzi, pista biciclete de 1.50 m si trotuare pietonale de 3.00 m latime.

Accesul catre zona reglementata pe latura nordica se va realiza direct din strada Sobarilor, iar pe latura vestica prin intermediul străzii 'A' propuse spre largire prin prezentul PUZ. Actualmente, strada este realizata complet numai pe segmentul dinspre str, Sobarilor, in rest fiind realizata numai pe una din laturi, cu o latime de 9 m (un sens de circulatie de 3.50 m, o banda de parcuri de 5 m si trotuar de 1.5 m). Prin actuala investitie se propune completarea sa, in conformitate PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012. Astfel, strada va permite circulatia in ambele sensuri pe intreaga sa lungime, cu carosabil de 7.00 m latime parcuri de 5.00 pe latura vestica si parcuri longitudinale de 2.00 m pe latura estica, si trotuare pietonale de 1.50 m.

Traseele de circulatii si de retele se vor realiza pe terenul proprietate al beneficiarilor, in baza unor proiecte de specialitate.

### Calculul necesarului de parcaje

Nr. locuri de parcare PROPUSE **APARTAMENTE = 440** (1 loc parcare / apartament)  
 Nr. locuri de parcare PROPUSE **HOTEL DE APARTAMENTE = 71** (30% din nr. camerelor)  
 Nr. locuri de parcare PROPUSE **BIROURI = 60** (1 loc parcare/80 mp utili)  
 Nr. locuri de parcare PROPUSE **FUNCTIUNI TERTIARE = 26** (1 loc parcare/35 mp utili)  
 Nr. locuri de parcare PROPUSE **COMERT = 53** (1 loc parcare/15 mp utili)  
 Nr. locuri de parcare PROPUSE **FUNCTIUNI SOCIALE = 5** (conf. contract de restructurare)

**Nr. total locuri de parcare** PROPUSE **= 660**  
**Nr. locuri de parcare** PROPUSE **SUPRATERANE = 58**  
**Nr. locuri de parcare** PROPUSE **SUBSOL = 602**

### **b) Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine**

Fata de limita **nordica** dinspre strada Sobarilor, corpul J15 se va retrage cu o distanta cuprinsa intre 4.35 m si 5.36 m reprezentand o retragere de H/2 fata de axul drumului existent (retragere de 10.60m).

Fata de limita laterala din **estul** zonei studiate, imobilele se vor retrage cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor la cornisa, dar nu mai putin de 4.5 m - 7.65 m la corpul J12.

Corpul J11 se va retrage 9.16m fata de limita de proprietate (retragere laterala de minim 9.00m dar nu mai putin de H/2).

Exceptie face corpul J15, pentru care aceasta latura a parcelei constituie limita laterala fata de aliniamentul la str. Sobarilor, si fata de care imobilul se va alipi pentru realizarea frontului continuu la aceasta strada.

Fata de limita **sudica** a zonei studiate, imobilele se vor retrage cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor la cornisa, minim 9,00 m (intre 9.20 m la corpul J11 si 10.78 la corpul J9).

Fata de limita **vestica**, imobilele se vor retrage cu o distanta cuprinsa intre 4.34 m - corpul J9 (retragere din aliniament)

Asezarea corpului J14 va constitui o exceptie de la regula de retragere laterala de H/2 dar minim 4.50m datorita situatiei exceptionale a limitei de proprietate in acea zona, aceasta prezentand 3 retrageri succesive. Astfel corpul de cladire J14 se va amplasa pe limita de proprietate, pe o distanta de 2.30m respectiv la 4.52 si 10.49m fata de limita de proprietate pentru restul fatadei, conform planului de mobilare atasat prezentei documentatii. O alta exceptie face imobilul J15, pentru care aceasta latura a parcelei constituie limita laterala fata de aliniamentul strazii Sobarilor, si fata de care imobilul se va alipi, pentru realizarea frontului continuu la aceasta strada.

### c) Regimul de inaltime

**J9, J10, J11** - (1-3)S+P+5+3R  
**J12, J13, J14, J15** - (1-3)S+P+4+2R

#### Imobil J9

**H cornisa N,S= 18.30 m**  
**H cornisa E = 24.90 m**  
**H cornisa V = 24.90 m - 27.90 m**  
**H max J9= 27.90 m**

#### Imobil J10

**H cornisa N,S= 18.30 m**  
**H cornisa E = 24.90**  
**H cornisa V = 24.90 m - 27.90**  
**H max J10= 27.90 m**

#### Imobil J11

**H cornisa N,S= 18.30 m**  
**H cornisa E = 24.90 m - 27.90**  
**H cornisa V = 24.90**  
**H max J11= 21.60 m**

#### Imobil J12

**H cornisa N= 15.30 m**  
**H cornisa E= 15.30 m - 18.30 m**  
**H cornisa S= 18.30 m**  
**H cornisa V= 15.30 m - 18.30 m**  
**H max J12= 21.60 m**

#### Imobil J13

**H cornisa N = 15.30 m**  
**H cornisa S = 18.30 m**  
**H cornisa E= 21.60 m**  
**H cornisa V= 15.30 m**  
**H max J13 = 21.60 m**

#### Imobil J14

**H cornisa N,E = 15.30 m**  
**H cornisa S = 18.30 m**

H cornisa V= 15.30 m – 21.60 m  
H max J14= 21.60 m

**Imobil J15**

H cornisa N= 21.20 m  
H cornisa E,V= 24.90 m  
H cornisa S= 4.00 m - 17.70 m  
H max J15= 24.90 m

H max propus = 27.90 m

**d) Utilitatile edilitare**

Imobilele se vor racorda la toate retelele edilitare existente. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

**e) Depozitarea si evacuarea deseurilor**

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate, in platforme ingropate ecologice cu colectare selectiva, in interiorul parcelelor, si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

**IV.03. Indicatori propusi**

**ZONA REGLEMENTATA -U.T.R. RiM\*+ U.T.R. RrM1**

**S**TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ = 22 477 mp

din care:

**S**<sub>TEREN</sub> UTR RiM\* = 22 274 mp

**S**<sub>TEREN</sub> UTR RrM1 = 203 mp

**Suprafata teren propus spre dezmembrare pentru realizarea servitutii publice din UTR RrM1** = 24 mp

**S teren rezultat in urma dezmembrarii pentru realizarea servitutii publice** = 22 453 mp  
din care:

**S teren U.T.R. RrM1 aferent circulatii propuse** = 179 mp

**S teren U.T.R. RiM\* zona mixta** = 19 807 mp  
Suprafata teren aferent circulatii propuse = 3 759 mp  
Suprafata construabila = 16 048 mp

**S teren U.T.R. RiM\* subzona S\_Is\*** = 1 682 mp  
subzona institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate

**S teren U.T.R. RiM\* subzona S\_Va\*** = **785 mp**  
subzona verde - parc cu acces public nelimitat

### INDICI URBANISTICI

**S**CONSTRUITA PROPUSA = **7 510 mp**  
**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = **77 500 mp**  
**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (FARA SUBSOL) = **53 690 mp**

**P.O.T.** PROPUS/ANSAMBLU = **33.72 %**

**C.U.T.** PROPUS/ANSAMBLU = **2.41** ADC/ mp.teren

Suprafata de referinta pentru calculul P.O.T., C.U.T. = **22 274 mp**  
(suprafata de teren aferenta UTR RiM\*)

### SPATII VERZI PE SOL NATURAL

**S** SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL/ANSAMBLU = **6 682.20 mp (30.00%)**

Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi pe sol natural = **22 274 mp**  
(suprafata de teren aferenta UTR RiM\*)

### U.T.R. RiM\* SUBZONA S RiM - SUBZONA MIXTA

#### INDICI URBANISTICI

**S**CONSTRUITA PROPUSA = **6 951 mp**  
**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = **71 644 mp**  
**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (FARA SUBSOL) = **50 274 mp**

**P.O.T.** PROPUS = **35.09 %**

**C.U.T.** PROPUS = **2.54** ADC/ mp.teren

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = **19 807 mp**  
(suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM\* zona mixta)

#### CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de inaltime maxim = **(1-3)S+P+5+3R**  
Hmaxim cornisa = **27.90 m**  
Hmaxim = **27.90 m**

### U.T.R. RiM\* SUBZONA S Is\*

#### INDICI URBANISTICI

**S**CONSTRUITA PROPUSA = **559 mp**  
**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = **5 856 mp**  
**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (FARA SUBSOL) = **3 416 mp**

**P.O.T.** PROPUS = **33.23 %**

**C.U.T.** PROPUS = **2.03** ADC/ mp.teren

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = **1 682 mp**

(suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM\* subzona S\_Is\*)

### SPATII VERZI

**S** SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL = **336.40 mp** (20.00%)

Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi pe sol natural = 1 682 mp

(suprafata de teren aferenta UTR RiM\* subzona S\_Is\*)

### CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de inaltime maxim = **(1-3)S+P+4+2R**

Hmaxim cornisa = **21.60 m**

Hmaxim = **21.60 m**

### U.T.R. RiM\* SUBZONA S Va\*

#### INDICI URBANISTICI

**S**CONSTRUITA PROPUSA = **0.00 mp**

**P.O.T.** PROPUS = **0.00 %**

**C.U.T.** PROPUS = **0.00 ADC/ mp.teren**

#### SPATII VERZI

**S** SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL = **471.00 mp** (60.00%)

Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi pe sol natural = 785 mp

(suprafata de teren aferenta UTR RiM\* subzona S\_Va\*)

#### IV.04. Bilant teritorial

FUNCTIUNI	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA STUDIATA	22 477	100	22 477	100
TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE IN VEDEREA REALIZARII SERVITUTII PUBLICE	0	0	24	0.11
CONSTRUCTII	7 299	32.47	7 510.00	33.41
CIRCULATII AUTO, RAMPE, PARCARI	0	0	3 609.33	16.06
CIRCULATII PIETONALE, TERASE	0	0	4 651.47	20.69
TEREN NEAMENAJAT	15 178	67.53	-	-
SPATII VERZI	0	0	6 682.20	29.73

Redactat,  
**arh. Mihai Cacuci**

Sef de proiect,  
**arh. Claudiu Botea**

## Expunere de motive privind aprobarea

### „P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANĂ str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR”

Teritoriul studiat prin PUZ, in suprafata de 22 477 mp, este situat in cartierul Iris, la vest de strada Fabricii si pe latura sudica a strazii Sobarilor.

Din punct de vedere al **evolutiei istorice a zonei**, terenul studiat prin prezentul PUZ a fost incadrat conform PUG - 1990 in *zona industrială* iar conform PUG – 1999 in *UTR–A2 – Zona activitatilor productive si de servicii*. De asemenea terenul a fost studiat in cadrul *PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012*.

In momentul de fata, conform PUG – 2014, terenul studiat este incadrat in **UTR - RiM** *zona industrială restructurabila – zona mixta, pentru locuire colectiva, activitati administrative-financiare, bancare, comerciale etc.*

Zonele restructurabile cu caracter industrial instituite prin PUG sunt reprezentate de unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in puncte importante pentru dezvoltarea orasului.

Amplasamentul studiat prin PUZ se situeaza pe o fosta platforma industrială, intr-o zona preponderant mobilata cu functiuni industriale, actualmente lipsita de identitate urbana, de spatii publice, locuri de parcare, spatii de recreere etc.

Caracterul propus prin PUG-2014 este de zona mixta, pentru locuire colectiva, activitati administrative- financiar-bancare, tertiare, de turism etc. Zona reprezinta un viitor pol de dezvoltare, facilitat de tendinta de retragere a unitatilor industriale catre periferiile orasului si ascensiunea functiunilor de locuire si servicii publice pe fostele platforme industriale. Astfel in vestul zonei reglementate s-a construit un ansamblu de 7 imobile de locuinte, cel de-al optulea fiind in curs de autorizare, fapt care a produs efecte prin dezvoltarea zonei si transformarea acesteia intr-un centru de interes local. Din aceste motive, se remarca oportunitatea completarii cadrului urban existent cu spatii publice adecvate, spatii verzi, servicii cu acces public, imobile cu valoare estetica ridicata si asigurarea locurilor de parcare pentru sustinerea serviciilor de interes public propuse prin PUZ.

Din punct de vedere **urbanistic**, prin PUZ se propune restructurarea zonei cu caracter industrial in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in conformitate cu prevederile PUG. Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin construirea unui ansamblu ce include functiuni de locuire colectiva, servicii (hotel de apartamente), functiuni tertiare si de administrare a afacerilor, functiuni comerciale, in concordanta cu vecinatatile amplasamentului. Disfunctionalitatile prezente la nivelul circulatiilor si accesibilitatea precara creaza contextul largirii strazii existente pe latura vestică a terenului studiat, strada propusa initial prin PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012. De asemenea, amplasarea unei strazi pe terenul studiat, in prelungirea strazii existente la vest de amplasament va realiza continuitatea dintre aceasta si accesul existent dinspre str. Fabricii.

In ceea ce priveste relatia zonei studiate cu orasul se poate observa ca intre zona studiata si zona centrala a orasului exista o bariera naturala, reprezentata de raul Somesul Mic, si o bariera antropica, reprezentata de calea ferata. In pofida existentei acestora, zona studiata relationeaza cu orasul prin reseaua stradala, care faciliteaza legatura atat cu nodurile de circulatie importante, cat si cu zonele de interes major in oras, si prin intermediul retelei de poduri existente.



Din punct de vedere al **configurării spațial-volumetrice**, zona necesită identitate și repere vizuale importante. Prin PUZ se propune dezvoltarea unui ansamblu format din imobile cu regim de înălțime variabil, de la (1-3)S+P+4+2R până la (1-3)S+P+5+3R.

În imediată vecinătate a amplasamentului studiat se observă că regula generală amplasarea clădirilor cu front discontinuu. Această caracteristică a fost conservată și se regăsește în reglementările și propunerile prezentului studiu urbanistic. Excepție face str. Sobarilor, la care ansamblul se va dezvolta în front continuu, în conformitate cu prevederile PUG.

Din punct de vedere al regimului de înălțime și al tipologiilor clădirilor existente, în zona, se remarcă două modalități de conformare:

- la ansamblul de locuințe colective existent la vest de amplasament – se observă o tipologie tip bară și un regim de înălțime de S+P+4+R;
- clădirile industriale sunt de regulă întinse pe suprafețe mai mari și au un regim de înălțime redus, de maxim P+1
- zona de locuințe situată pe latura vestică a străzii Fabricii are regim redus de înălțime (maxim P+2).

Din punct de vedere al țesutului urban, în zona studiată întâlnim 3 tipuri dominante :

- zona cu unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente;
- zona de locuințe colective cu parter comercial amplasate pe terenuri foste industriale – zone restructurate în urma elaborării de PUZ-uri
- zona de locuințe este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional)

Imobilele de locuințe existente 2S+P+4+R situate la vestul amplasamentului studiat generează nevoia amplasării funcțiunii de locuire în zona studiată pentru rezolvarea incompatibilităților de funcțiuni la nivel urbanistic. Astfel prin prezentul PUZ se propune integrarea investiției propuse în zona ansamblului mixt existent de locuințe colective cu parter comercial și se racordează la aceasta prin circulațiile propuse.

Toate acestea, coroborate cu lipsa identității vizuale a întregii zone studiate se transpun în soluția de mobilare urbanistică propusă prin prezentul PUZ și anume propunerea unui ansamblu alcătuit din 7 volume având regim de înălțime variabil, și anume (1-3)S+P+4+2R pentru cele patru clădiri din jumătatea nordică a amplasamentului, (J12, J13, J14, J15) și (1-3)S+P+5+3R pentru cele trei imobile propuse în jumătatea sudică (J9, J10, J11).

Din punct de vedere **socio-economic**, restructurarea zonei studiate, situată într-un ansamblu de funcțiuni diverse (locuire colectivă, locuire individuală, funcțiuni industriale etc) necesită gestionarea corectă a noilor funcțiuni propuse în cadrul arealului studiat și crearea spațiilor adecvate desfășurării activităților economice necesare cartierului și întregului oraș.

Se consideră oportună crearea spațiilor de interes general către domeniul public prin dedicarea parterului pentru funcțiunile terțiare, funcțiuni de interes public și dispunerea funcțiunilor de locuire în vecinătatea imobilelor de locuințe existente. De asemenea, prin

prezentul PUZ se propune realizarea unei subzone in cadrul UTR propus, ce va contine functiuni de interes public (hotel de apartamente), in conformitate cu directia de dezvoltare urbana mixta a zonei.

PUZ-ul are la baza PUG Cluj-Napoca, Certificatul de Urbanism nr. 111 din 10.01.2018 si avizul de oportunitate pentru PUZ, nr. 513 din 14.06.2018. Prin PUZ se propune stabilirea de reglementari si indici urbanistici conform Regulamentului Local de Urbanism anexat prezentei documentatii.

### **Prevederi PUZ – RLU propuse:**

Prin PUG in vigoare suprafata de teren studiata face parte din UTR RiM. Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul RiM propus prin PUG si din acest motiv UTR RiM va fi redenumit ca **UTR RiM\***.

Se propun trei subzone aferente **UTR RiM\***:

- **S\_RiM\*** *subzona mixta*: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- **S\_Va\*** *subzona verde*: scuaruri, gradini, parcuri cu acces nelimitat
- **S\_Is\*** *subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate*

### **Fiecare subzona functionala are regulamentul propriu:**

- Pentru subzona mixta **S\_RiM\*** (teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial) se propune **R.L.U. S\_RiM\*** care contine derogari de la RLU UTR RiM.
- Pentru subzona **S\_Is\*** (de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate) se propune **R.L.U. S\_Is\*** care contine derogari de la RLU UTR Is\_A.
- Pentru subzona verde **S\_Va\*** se propune **R.L.U. S\_Va\*** care contine derogari de la RLU UTR Va.
  
- functiuni: ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, de turism (hotel de apartamente) in concordanta cu caracterul propus prin PUG. Functiunea de locuire va ocupa maxim 70 % din suprafata construita desfasurata a ansamblului, restul de 30 % va revenii altor functiuni.
  
- regim de construire: Cladirile se vor dispune izolat, in regim de construire deschis cu exceptia cladirilor amplasate pe strada Sobarilor, unde cladirile se vor dispune in regim de construire inchis, cu front continuu.
  
- inaltimea maxima admisa:
  - subzona mixta:
    - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **28 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **28 m**, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S) + P+5+3R**.

- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși **28 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **28 m**, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S) + P+5+3R**
  - subzona verde (S\_Va\*): (D)+P+1
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public (S\_Is\*): 21.60 m respectiv (1-3)S+P+4+2R
- indici urbanistici:

$S_{\text{TEREN CALCUL POT, CUT ZONA MIXTA}} = S_{\text{TEREN RiM}^*} = 22\ 274$

Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta indicii urbanistici obligatorii aferenti acestora.

subzona mixta (S\_RiM\*):

POTmax = 60 % (pentru nivele de locuire POTmax = 40%)

CUTmax = 2.8 ADC/mp

Subzona verde (S\_Va\*):

POTmax = 5%

CUTmax = 0.1 ADC/mp

Subzona institutii si servicii publice si de interes public (S\_Is\*):

POTmax = 60%,

CUTmax = 2.2 ADC/mp

- retragere fata de aliniament:
  - subzona mixta (S\_RiM\*):  
Cladirile situate pe strada secundara "Strada B" se vor amplasa in aliniament  
Clădirile situate pe strada secundara strada "A", se vor amplasa în retragere de minimum 3 m din aliniament.  
Cladirile situate pe strada Sobarilor se vor retrage cu H/2 din axul drumului si minim 3.00m de la aliniament.
  - subzona verde (S\_Va\*):  
Cladirile se vor retragere din aliniament cu min. 3 m
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public (S\_Is\*):  
Cladirile se vor dispune in aliniament, cu regim de construire deschis.
- retragere fata de limitele laterale:
  - zona mixta:  
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță de minim 4,50 m.
  - subzona verde(S\_Va\*):  
Este permisa amplasarea cladirilor pe limitele laterale
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public(S\_Is\*):

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

- retragere fata de limita posterioara:
  - zona mixta :  
Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 9 m.
  - subzona verde (S\_Va\*):  
Este permisa amplasarea cladirilor pe limitele posterioare;
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public (S\_Is\*): H/2, min. 6 m;
- obiective de utilitate publica:
  - Servitute de utilitate publica instituita prin PUG pentru modernizare b-dul str. Fabricii: Suprafata de teren afectat de servitutea de utilitate publica (24 mp) se va dezmembra si se va inscrie in CF cu destinatia " teren rezervat pentru servitute de utilitate publica";
  - Strada "A" - 17 m (largire si modernizare a drumului cu nr. cad. 287472, propusa pana in intersectia cu str. Marcus Aurelius) –aceasta largire si modernizare se face strict pe terenul beneficiarului, neimplicand si alte proprietati publice suprafata de teren aferenta prelungirii si modernizarii strazii (va fi teren in proprietate privata cu utilizare publica);
  - strada nou propusa "B" profil tip III.A - 21 m – teren in proprietate privata cu utilizare publica;
  - spatiu verde (S\_Va\*): – suprafata de teren aferenta parc cu acces public nelimitat: S = 785 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica);
  - institutii si servicii de interes public (S\_Is\*): hotel de apartamente – suprafata de teren aferenta subzonei: S = 1 682 mp (investitie cu caracter privat; teren in proprietate privata); Conform contractului de restructurare atasat acestei documentatii, o suprafata de constructie aflata la parterul imobilului J12 va trece in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca. Aceasta suprafata va fi scazuta din suprafata totala preconizata pentru functiunea de hotel de apartamente detaliata in paragraful anterior.
- circulatii, accese:
  - In P.U.G., str. Fabricii este propusa spre largire si modernizare, fiind marcata ca servitute de utilitate publica.
  - Conform profilului transversal II.C din P.U.G., prin modernizare, Strada Fabricii va avea o ampriza de 30 m, avand 4 benzi de circulatie de cate 3.25 m fiecare, fasie plantata centrala cu latime de 3 m, parcare de 2.5 m, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii.

- Strada “B” propusa in PUZ se va realiza conform profilul tip III.A (conf. PUG) cu latimea 21 m, avand 2 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, parcuri de 2.5 m intercalate cu insertii de fasii verzi, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii.
- Strada “A”, propusa initial prin PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012 si Aviz CTATU nr. 178648/43/1096 din 08.11.2011, si propusa spre largire in prezentul PUZ se va realiza cu latimea 17.00 m, avand 2 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, parcuri de 5 m pe o latura si parcuri longitudinale de 2 m pe cealalta latura si trotuare de 1.50 m pe ambele parti ale strazii.
- Fronturi la strazi/ accese:
  - parcela 1 are front atat la strada “A” cat si la strada “B”; accesul auto la subsolul imobilelor propuse pe aceasta parcela se va realiza din strada “B”;
  - parcela 2, aferenta spatiului verde cu acces public nelimitat, are front si acces la Strada “B” propusa;
  - parcelele 3,4,5 au front si acces la Strada “B” propusa;
  - parcela 6, are front la str. Sobarilor, accesul pietonal realizandu-se din aceasta strada. Accesul auto se va realiza din strada “B” propusa.
- stationarea autovehiculelor
  - Din totalul locurilor de parcare necesare in ansamblu minim 75% vor fi asigurate in spatii specializate, dispuse la nivelurile subterane ale constructiilor.
  - zona mixta: parcajele se vor asigura in interiorul parcelelor la sol si in parking-urile subterane, conform regulilor enuntate anterior;
  - subzona verde: parcajele se vor organiza in afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor;
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public: parcajele se vor asigura in interiorul parcelelor la sol si in parking-urile subterane, conform regulilor enuntate anterior;
  - Numarul locurilor de parcare se va calcula conf. Anexa 2 aferenta PUG in vigoare aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014;
- echipare tehnico-edilitara:
  - alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existente pe strada Fabricii si str. Sobarilor. Conform aviz nr. 1810/16162/2018, exista retea de apa din polietilena cu diametrul de 125 mm pe strada Fabricii;
  - apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descarcate intr-o retea de canalizare menajera proiectata in acest scop. Reteaua de canalizare proiectata se va deversa in canalizarea existenta pe strada “A”. Conform aviz nr. 1810/16162/2018, exista retea de canalizare din PVC Dn25cm pe strada Fabricii;
  - apele pluviale provenite de pe invelitorile de la imobilele din cadrul ansamblului se vor descarca intr-o retea de canalizare pluviala proiectata in acest scop. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor, aleiilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere si se vor descarca intr-o retea

pluviala separata, pentru ape cu hidrocarburi; Reteaua pluviala proiectata se va deversa in reseaua pluviala existenta pe strada "A". Conform aviz nr. 1810/16162/2018, exista retea pluviala din PVC Dn25cm pe strada Fabricii;

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existenta. Conform avizului nr. 211187310/10.07.2018, exista retele de gaz de presiune medie si joasa pe strada Fabricii si str. Sobarilor. Instalatia de utilizare este alcătuită din ansamblul de conducte, armături, accesorii montate in incintă, in aval de robinetul de bransament, respectiv după robinetul de iesire din SRM (Statia de Reglare si Masurare) - de la capul robinetului pâna la consumatori;
- alimentare cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune-trifazata, existente, de 10 kV, conform avizului nr. 60101833906/13.07.2018, pe strada Fabricii, prin intermediul unui post de transformare propus.

Din punct de vedere al obiectivelor de utilitate publica instituite prin acest studiu urbanistic, avem urmatoarele:

- Suprafata de teren grevata prin PUG de o servitute de utilitate publică va fi dezmembrat si inscrise in CF cu destinatia "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica"
- Servitutea de utilitate publica instituita prin PUG: Strada Fabricii – profil II.C – 30.00 m – greveaza terenul in partea de est pe o suprafata de 24 mp;

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate nr. 513 din 14.06.2018 se vor realiza urmatoarele dotari de interes public:

- in centrul zonei reglementate se instituie subzona verde S\_Va\* si se va amenaja un parc cu acces public nelimitat;
- in partea de est a amplasamentului se va institui subzona de institutii si servicii de interes public S\_Is\* si se va realiza un hotel de apartamente (investitia va avea caracter privat).
- Conform contractului de restructurare atasat acestei documentatii, o suprafata de constructie aflata la parterul imobilului J12 va trece in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca. Aceasta suprafata va fi scazuta din suprafata totala preconizata pentru functiunea de hotel de apartamente detaliata in paragraful anterior.

Realizarea strazilor propuse si a parcului nu va implica nici o categorie de costuri din partea autoritatilor publice locale.

Strada "B" propusa si parcul raman in proprietatea privata a investitorului.

Redactat,  
**arh. Mihai Cacuci**

Sef de proiect,  
**arh. Claudiu Botea**

#### 4.2 S\_Is\* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale

### SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**S\_Is** – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### A. CONDITIONARI PRIMARE

#### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „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.

##### **Serviciuții de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciuțiile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cadrul prezentei documentatii PUZ se stabilesc locații concrete și serviciuțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de serviciuții de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, funcțiuni de turism.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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



Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare urbana) si are caracter orientativ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor dispune in aliniament, cu regim de construire deschis.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;  
Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21.60m, iar înălțimea maximă nu va depăși 21.60 m, respectiv P+4+2R.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

# **VOLUMUL II**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## 1 Dispoziții generale

### 1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. – str. FABRICII (front vestic) -str. SOBARILOR” Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### 1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

### 1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

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

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

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

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

## **2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

**In sensul prezentului regulament, in ceea ce priveste regulile de amplasare si retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, prin limite de proprietate se va intelege**

- **limitele intre suprafata de teren studiata in PUZ si parcelele invecinate;**
- **limitele intre subzonele cu caracter diferit S RiM cu S Is, S RiM cu S Va**
- **limitele intre toate subzonele propuse si suprafata de teren rezervata drumurilor propuse.**

**Limitele de proprietate propuse in plansa de parcelare atasata prezentei documentatii, cu exceptia celor enumerate mai sus, reprezinta limite de proprietate - dezmembrari ulterioare - propuse pentru luarea in folosinta a constructiilor.**

**Reglementarile referitoare la retragerile fata de limitele posterioare sau laterale ale parcelor nu se aplica pentru aceste limite.**

## **2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## **2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

## **2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### 3 Zonificare funcțională

#### 3.1 Unități și subunități funcționale

Prin PUG în vigoare suprafața de teren studiată face parte din UTR RiM. Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogări față de regulamentul RiM propus prin PUG și din acest motiv UTR RiM va fi redenumit ca **UTR RiM\***.

Se propun trei subzone aferente **UTR RiM\***:

- **S\_RiM\*** *subzona mixta*: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- **S\_Va\*** *subzona verde*: scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat
- **S\_Is\*** *subzona de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate*

**Fiecare subzonă funcțională are regulamentul propriu:**

- Pentru subzona mixtă **S\_RiM\*** (teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial) se propune **R.L.U. S\_RiM\*** care conține derogări de la RLU UTR RiM.
- Pentru subzona **S\_Is\*** (de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate) se propune **R.L.U. S\_Is\*** care conține derogări de la RLU UTR Is\_A.
- Pentru subzona verde **S\_Va\*** se propune **R.L.U. S\_Va\*** care conține derogări de la RLU UTR Va.

#### INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici atât la nivelul întregului ansamblu (care se va raporta la RLU RiM\*) cât și la nivelul fiecărei zone în parte (**S\_RiM\*** / **S\_Is\*** / **S\_Va\***)

#### SPATII VERZI

Suprafața de spațiu verde necesară se va raporta la întreg ansamblu (întreaga zonă aflată în UTR RiM\* 22 274.00m<sup>2</sup>) și va respecta suprafața minimă de 30% din această suprafață.

Se vor respecta suprafețele minime la nivelul subzonelor **S\_Is\*** - 20% și **S\_Va\*** - 60%.

Se admit diminuări ale suprafeței minime de spațiu verde reglementat la nivelul subzonei mixte (**S\_RiM\***) cu condiția respectării unei suprafețe minime de 30% din suprafața ansamblului (cumulat la nivel **S\_RiM\*** + **S\_Is\*** + **S\_Va\***)

### 4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale





#### 4.1 S\_RiM\* - Subzona mixta – cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### CARACTERUL ACTUAL

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (prezidialele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

#### CARACTERUL PROPUȘ

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

### A. CONDIȚIONARI PRIMARE

### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, 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 3.2. „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.

Servituți de utilitate publică:

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilesc locații și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii si servicii de interes public etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată.

Procesul de restructurare propus urmărește dezvoltarea cu prioritate a circulațiilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor verzi.

Pentru rețeaua de străzi propuse, se vor aplica profile transversale unitare conform Anexei 6 aferente PUG sau se vor propune profile noi adaptate situațiilor specifice ale amplasamentului. Acestea pot cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, piste pentru bicicliști.

Pentru elaborarea prezentului studiu urbanistic a fost întocmit un studiu de trafic care are ca obiectiv analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii ansamblului propus asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuția întregului trafic generat/atras de această investiție prin intermediul străzilor Fabricii și Sobarilor, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul est – vest și sud – nord. De asemenea se realizează o strada secundară (strada 'B') și se completează o strada existentă (drumul cu nr. cad 287472 – strada 'A'), ambele prin grija beneficiarilor, care vor servi pentru accesibilitatea la obiectivul propus, pentru construcția acestora fiind dezmembrată suprafața de teren necesară.

- Strada "A" – existentă, pe latura vestică a amplasamentului, se dezvoltă pe direcția sud-nord, între strada Marcus Aurelius și strada Sobarilor.

Actualmente, strada este realizată complet numai pe segmentul dinspre str. Sobarilor, în rest fiind realizată numai pe una din laturi, cu o lățime de 9 m (un sens de circulație de 3.50 m, o bandă de parcare de 5 m și trotuar de 1.5 m). Prin actuala investiție se propune completarea sa, în conformitate PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012. Astfel, strada va permite circulația în ambele sensuri pe întreaga sa lungime, cu carosabil de 7.00 m lățime parcare de 5.00 pe latura vestică și parcare longitudinală de 2.00 m pe latura estică, și trotuare pietonale de 1.50 m.

- Strada "B" propusă se va realiza în continuarea drumului de acces aferent ansamblului rezidențial din vestul zonei studiate, și va fi de tip III.A, cu o lățime totală de 21.00 m. Circulația se va realiza în două sensuri, având carosabil de 7.00 m lățime, parcare de 2.50 m intercalate cu inserții de fasii verzi, pista biciclete de 1.50 m și trotuare pietonale de 3.00 m lățime.

Această stradă va asigura legătura între strada Fabricii și strada "A" propusă spre modernizare prin prezenta documentație, pe direcția est-vest.

Accesul auto existent din str. Fabricii pe strada B se va realiza prin intermediul accesului existent. Acest acces va fi reglementat cu viraj obligatoriu dreapta. Accesul va avea o lățime totală variabilă, între 8.40m și 10.07m din care o lățime constantă de 7.00m va fi destinată traficului auto pe două fire de circulație, în două sensuri, câte 3.50m fiecare și trotuar pe o singură parte a străzii cu o lățime variabilă între 1.40m și 3.07m.

- Strada Sobarilor, existenta, cu latimea totala de 9,40 m, are o latime carosabila de 7.00 m (2 sensuri de circulatie) si trotuare pietonale existente cu latimi variabile. Prezenta documentatie nu propune modificari pe aceasta strada.

- Strada Fabricii existenta are prevazut un profil modernizat propus prin PUG si preluat in prezenta documentatie de tip IIC, cu ampriza de 30.00m, din care patru benzi de circulatie auto de cate 3.25m cate 2 pe fiecare sens, separate de o fasie verde de 3.00m care poate fi folosita ca banda auto de incadrare la stanga. Pe fiecare parte a circulatiilor auto va exista cate o banda verde intercalata cu parcaje paralele cu axul drumului, cu latime de cate 2.50m, cate o pista de biciclete cu un singur sens, pe fiecare parte a strazii si trotuare cu latime de 3.00m pe fiecare parte a strazii.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### 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 refolosibile.  
Comerț en gros.  
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.  
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.  
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.  
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.  
Locuire de tip individual.  
Construcții provizorii de orice natură.  
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.  
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si are caracter orientativ.

Parcelarea propusa este continuta in partea desenata a acestui studiu.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile situate pe strada secundara "Strada B" se vor amplasa in aliniament

Clădirile situate pe strada secundara strada "A", se vor amplasa în retragere de minimum 3 m din aliniament

Cladirile situate pe strada Sobarilor se vor retrage cu H/2 din axul drumului existent si cu minim 3.00m din aliniament.

Cladirile se vor dispune izolat, in regim de construire deschis cu exceptia cladirilor amplasate pe strada Sobarilor, unde cladirile se vor dispune in regim de construire inchis, cu front continuu.

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

Cladirile dispuse pe strada Sobarilor se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor.

In situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu **4,5 m**. Exceptie face cladirile J14, care nu va respecta aceasta regula fiind invecinata cu parcela neconstruibila.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi:

- Pentru cladirile J9, J10, J11 mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.
- Pentru cladirile J13 si J14, minim 5.00m

- Pentru cladirile J15 mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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 11 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de **75%** în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **28 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **28 m**, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S) + P+5+3R**

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).  
Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se admit diminuări ale suprafeței minime de spațiu verde reglementat la nivelul subzonei mixte (S\_RiM\*) cu condiția respectării unei suprafețe minime de 30% din suprafața zonei reglementate prin prezentul PUZ (cumulat S\_RiM\* + S\_Is\* + S\_Va\*)

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.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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 **2,20 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum **2,20 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**P.O.T. maxim = 60%**

Pentru nivelele cu destinație de locuire **AC maximă = 40% x St** (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv **AC maximă = 50% x St** pentru parcelele de colț

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**C.U.T. maxim = 2,8**

**S\_Va\*** - Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.  
Subzone:

S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

### **A. CONDITIONARI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Spatiul se restructurează prin documentatia actuala de PUZ, fara o etapa ulterioara de PUD.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „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.

#### **Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cadrul prezentei documentatii PUZ se stabilesc locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**



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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare) si are caracter orientativ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3m.

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

Este permisa amplasarea cladirilor pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcajele se vor organiza in afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.



**DEROGARI**  
**PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE**

---

**ELABORARE PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA**  
**Str. FABRICII (front vestic) – str. SOBARILOR**

Str. Fabricii, nr. 145/A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

---

Beneficiar	<b>S.C. SPUT S.A.</b> Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ <b>S.C. SARES S.A.</b> Str. Fabricii nr. 145 A, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	<b>1285 / 2017</b>
Faza proiect	<b>P.U.Z.</b>

Cluj-Napoca  
**AUGUST 2018**



Pentru reglementarea urbanistica se propune R.L.U. U.T.R. RiM\* care contine derogari de la RLU UTR RiM. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

**Reglementarile RLU UTR S\_RiM\* se refera la subzonazona mixta propusa.**

**Fiecare subzona are regulamentul propriu:**

Pentru subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate, se propune R.L.U. S\_Is\* care contine derogari de la RLU UTR Is\_A.

Pentru subzona verde S\_Va\* se propune R.L.U. care contine derogari de la RLU UTR Va.

**Prevederi derogatorii ale RLU UTR RiM\* - zona mixta propus prin PUZ la R.L.U. U.T.R. RiM:**

**Pe coloanal din stanga este prezentat regulamentul subzonelor asa cum este el prezentat in PUG. Pe aceasta coloana, marcate cu culoarea rosie gasiti paragrafele din regulament care vor fi abrogate sau modificate prin regulamentul propus prin prezentul PUZ.**

**Pe coloanal din dreapta este prezentat regulamentul propus prin prezentul PUZ iar pe aceasta coloanal, cu culoarea albastra sunt prezentate paragrafe care modifica regulamentul PUG.**

**S\_RiM\* - Subzona mixta** – cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

<b>RLU UTR S_RiM conform PUG</b>	<b>RLU S_RiM* propus prin PUZ</b>
<b>SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI</b>	
<p><b>Caracterul actual</b> Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.</p> <p><b>Caracterul propus</b></p>	<p><b>Caracterul actual</b> Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.</p> <p><b>Caracterul propus</b></p>

<p>În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.</p>	<p>Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.</p>
<p><b>A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICTII</b></p>	
<p>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 3.2. „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.</p> <p>Servicii de utilitate publică:</p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p> <p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>	<p>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 3.2. „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.</p> <p>Servicii de utilitate publică:</p> <p>În cadrul prezentei documentatii PUZ, se stabilesc locații și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii si servicii de interes public etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>
<p><b>B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC</b></p>	
<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc – net determinate. 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, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată.</p> <p>Procesul de restructurare propus urmarește dezvoltarea cu prioritate a circulațiilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea spațiilor verzi.</p> <p>Pentru rețeaua de străzi propuse, se vor aplica profile transversale unitare conform Anexei 6 aferente PUG sau se vor propune profile noi adaptate situațiilor specifice ale amplasamentului. Acestea pot cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare</p>



vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, piste pentru bicicliști.

Pentru elaborarea prezentului studiu urbanistic a fost întocmit un studiu de trafic care are ca obiectiv analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii ansamblului propus asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuirea întregului trafic generat/atras de aceasta investiție prin intermediul străzilor Fabricii și Sobarilor, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul est – vest și sud – nord. De asemenea se realizează o stradă secundară (strada ‘B’) și se completează o stradă existentă (drumul cu nr. cad 287472 – strada ‘A’), ambele prin grija beneficiarilor, care vor servi pentru accesibilitatea la obiectivul propus, pentru construcția acestora fiind dezmembrată suprafața de teren necesară.

- Strada ‘A’ – existentă, pe latura vestică a amplasamentului, se dezvoltă pe direcția sud-nord, între strada Marcus Aurelius și strada Sobarilor.

Actualmente, strada este realizată complet numai pe segmentul dinspre str. Sobarilor, în rest fiind realizată numai pe una din laturi, cu o lățime de 9 m (un sens de circulație de 3.50 m, o bandă de parcare de 5 m și trotuar de 1.5 m). Prin actuala investiție se propune completarea sa, în conformitate PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012. Astfel, strada va permite circulația în ambele sensuri pe întreaga sa lungime, cu carosabil de 7.00 m lățime parcare de 5.00 pe latura vestică și parcare longitudinală de 2.00 m pe latura estică, și trotuare pietonale de 1.50 m.

- Strada ‘B’ propusă se va realiza în continuarea drumului de acces aferent ansamblului rezidențial din vestul zonei studiate, și va fi de tip III.A, cu o lățime totală de 21.00 m. Circulația se va realiza în două sensuri, având carosabil de 7.00 m lățime, parcare de 2.50 m intercalate cu inserții de fasii verzi, pista biciclete de 1.50 m și trotuare pietonale de 3.00 m lățime.

Această stradă va asigura legătura între strada Fabricii și strada ‘A’ propusă spre modernizare prin prezenta documentație, pe direcția est-vest.

Accesul auto existent din str. Fabricii pe strada B se va realiza prin intermediul accesului existent. Acest acces va fi reglementat cu viraj obligatoriu dreapta. Accesul va avea o lățime totală variabilă, între 8.40m și 10.07m din care o lățime constantă de 7.00m va fi destinată traficului auto pe două fire de circulație, în două sensuri, câte 3.50m fiecare și trotuar pe o singură parte a străzii cu o lățime variabilă între 1.40m și 3.07m.

- Strada Sobarilor, existentă, cu lățimea totală de 9,40 m, are o lățime carosabilă de 7.00 m (2 sensuri de circulație) și trotuare pietonale existente cu lățimi variabile. Prezenta documentație nu propune modificări pe această stradă.

- Strada Fabricii existentă are prevăzut un profil modernizat propus prin PUG și preluat în prezenta documentație de tip IIC, cu ampriza de 30.00m, din care patru benzi de circulație auto de câte 3.25m câte 2 pe fiecare sens, separate de o fasie verde de 3.00m care poate fi folosită ca bandă auto de încadrare la stânga. Pe fiecare parte a circulațiilor auto va exista câte o bandă verde intercalată cu parcaje paralele cu axul drumului, cu lățime de câte

	<p>2.50m, cate o pista de biciclete cu un singur sens, pe fiecare parte a strazii si trotuare cu latime de 3.00m pe fiecare parte a strazii.</p> <p>Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.</p> <p>Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p> <p>Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.</p>
<b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>prezentul Regulament.</b>	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.</b>
<b>1. UTILIZARI ADMISE</b>	
<p>Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p> <p><b>Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană</b></p>	<p>Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, <b>comerciale (cu excepția celor de la pct. 3)</b>, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p>
<b>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	
<p><b>Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p>	<p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p>
<b>3. UTILIZĂRI INTERZISE</b>	

<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;</p> <p>Depozitare en gros;</p> <p>Depozitare de materiale re folosibile;</p> <p>Comerț en gros;</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;</p> <p><b>Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;</b></p> <p>Ansambluri monofuncționale rezidențiale;</p> <p>Locuire de tip individual</p> <p>Construcții provizorii de orice natura.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;</p> <p>Depozitare en gros;</p> <p>Depozitare de materiale re folosibile;</p> <p>Comerț en gros;</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;</p> <p>Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;</p> <p>Ansambluri monofuncționale rezidențiale;</p> <p>Locuire de tip individual</p> <p>Construcții provizorii de orice natura.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
--	---

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

Parcelarea propusă este conținută în partea desenată a acestui studiu.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

Clădirile situate pe strada secundară "Strada B" se vor amplasa în aliniament  
Clădirile situate pe strada secundară strada "A", se vor amplasa în retragere de minimum 3 m din aliniament

<p>Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.</p>	<p>Clădirile situate pe strada Sobarilor se vor retrage cu H/2 din axul drumului existent și cu minim 3.00m din aliniament.</p> <p>Clădirile se vor dispune izolat, în regim de construire deschis cu excepția clădirilor amplasate pe strada Sobarilor, unde clădirile se vor dispune în regim de construire închis, cu front continuu.</p>
<p><b>6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p>	
<p>Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).</p> <p>Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.</p> <p>Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.</p>	<p>Clădirile dispuse pe strada Sobarilor se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor.</p> <p>În situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu <b>4,5 m</b>. Excepție face clădirea J14, care nu va respecta această regulă fiind învecinată cu parcela neconstruibila.</p> <p>Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru clădirile J9, J10, J11 mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.</li> <li>• Pentru clădirile J13 și J14, minim 5.00m</li> </ul> <p>Pentru clădirile J15 mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00m.</p>
<p><b>7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b></p>	
<p>În conformitate cu P.U.Z. de restructurare.</p>	<p>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 11 m.</p>
<p><b>8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b></p>	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.</p> <p>Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.</p> <p>Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>	<p>Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.</p>
<p><b>9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p>	
<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.</p>	<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.</p>

<p>Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.</p> <p>Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.</p> <p>Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.</p>	<p>Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.</p> <p>Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.</p> <p>Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.</p>
<b>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR</b>	
<p>Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:</p> <p>(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși <b>22 m</b>, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși <b>25 m</b>, respectiv un regim de înălțime de <b>(1-3S) + P+5+1R</b></p> <p>(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6;</p> <p>(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.</p>	<p>Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși <b>28 m</b>, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși <b>28 m</b>, respectiv un regim de înălțime de <b>(1-3S) + P+5+3R</b></p> <p>La regimul de înălțime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.</p>
<b>11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b>	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>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.</p> <p><b>Clădiri noi</b></p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.</p> <p>Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).</p> <p>Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o</p>	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p>

<p>manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p><b>Clădiri industriale supuse conversiei funcționale</b></p> <p>Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.</p> <p>Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.</p>	
<p><b>12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR</b></p>	
<p>Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>	<p>Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>
<p><b>13. SPAȚII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b></p>	
<p><b>Pe ansamblul unei parcele</b>, 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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p><b>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</b></p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p> <p><b>Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).</b></p>	<p>Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p><b>Se admit diminuări ale suprafeței minime de spațiu verde reglementat la nivelul subzonei mixte (S_RiM*) cu condiția respectării unei suprafețe minime de 30% din suprafața zonei reglementate prin prezentul PUZ (cumulat S_RiM* + S_Is* + S_Va*)</b></p> <p>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.</p>
<p><b>14. ÎMPREJMUIRI</b></p>	
<p>Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul</p>	<p>Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul</p>

<p>public nu se vor realiza împrejuriri.</p> <p>În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.</p> <p>Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>public nu se vor realiza împrejuriri.</p> <p>In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>In cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.</p> <p>Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>
---	--

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

<p><b>Pentru clădirile comune:</b>  P.O.T. maxim = 60%  Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.</p> <p><b>Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.</b></p>	<p>P.O.T. maxim = 60%  Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț</p>
--	---

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

<p><b>Pentru clădirile comune:</b>  C.U.T. maxim = 2,8  <b>Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.</b></p>	<p>C.U.T. maxim = 2,8</p>
---	---------------------------





## S\_Is\* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

RLU UTR Is_A conform PUG	RLU S_Is* propus prin PUZ
<b>SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI</b>	
<p>Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.</p> <p>Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.</p> <p><b>Subzone:</b></p> <p>S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.</p>	<p>S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.</p>
<b>A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICȚII</b>	
<p>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 3.2. „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.</p> <p><b>Serviciu de utilitate publică:</b></p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p> <p>În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p>	<p>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 3.2. „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.</p> <p><b>Serviciu de utilitate publică:</b></p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p> <p>In cadrul prezentei documentatii PUZ se stabilesc locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p>

<p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>	<p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>
<b>B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC</b>	
<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p><b>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, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.</b></p> <p>Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.</p> <p>Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.</p> <p>Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p>
<b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 <b>la prezentul Regulamen</b></p>	<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.</b></p>
<b>1. UTILIZARI ADMISE</b>	
<p>Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.</p> <p>Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.</p>	<p>Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, <b>funcțiuni de turism.</b></p> <p>Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.</p>
<b>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	
<p>Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile</p>	<p>Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile</p>

<p>contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.</p> <p>Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.</p> <p>Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.</p> <p>Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p>	<p>contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.</p> <p>Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.</p> <p>Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.</p> <p>Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, <b>cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</b></p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p>
<b>3. UTILIZĂRI INTERZISE</b>	
<p>Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p><b>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.</b></p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.</p> <p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.</p> <p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
<b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<p><b>Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.</b></p>	

<b>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</b>	
<p>Se conservă de regulă structura parcelară existentă.</p> <p>Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.</p>	<p>Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare urbana) și are caracter orientativ.</p>
<b>5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
<p>Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.</p>	<p>Clădirile se vor dispune în aliniament, cu regim de construire deschis.</p>
<b>6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
<p>Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.</p> <p>În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.</p> <p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.</p> <p>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.</p> <p>Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.</p>	<p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.</p> <p>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.</p> <p>Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.</p>
<b>7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.</p> <p>În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.</p>	<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.</p> <p>În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.</p>
<b>8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	

<p>Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. prin P.U.Z.</p> <p>Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.</p> <p>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>	<p>Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.</p> <p>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>
<b>9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.</p> <p>Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.</p> <p>Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.</p>	<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.</p>
<b>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR</b>	
<p>Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;</p> <p>Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși <b>18 m</b> și respectiv <b>P+4+R(M)</b>.</p>	<p>Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;</p> <p>Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși <b>21.60m</b>, iar înaltimea maxima nu va depasi <b>21.60 m</b>, respectiv <b>(1-3)S+P+4+2R</b>.</p>
<b>11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b>	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>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.</p> <p><b>Clădiri / corpuri noi</b></p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-windowuri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.</p> <p>Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în</p>	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.</p> <p>Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.</p> <p>Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament</p>

două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o , funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

#### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsată să se patineze în culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.  
Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Zona e echipată edilitar complet.  
Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

<p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>	<p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>
<b>13. SPAȚII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>	
<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p>	<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p>
<b>14. ÎMPREJMUIRI</b>	
<p>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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.</p> <p>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.</p>	<p><b>Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.</b></p> <p><b>In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public,</b> acestea 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.</p> <p>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.</p>
<b>SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</b>	
<p><b>P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau</b> pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%</p> <p>pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%</p> <p><b>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.</b></p>	<p>Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%</p> <p>Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%</p>

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8



**S\_Va\* - Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.**

<b>RLU UTR Va conform PUG</b>	<b>RLU UTR S_Va* propus prin PUZ</b>
<b>SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI</b>	
<p>Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.                      Subzone:                      S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.</p>	<p>Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.                      Subzone:                      S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.</p>
<b>A. CONDITIONARI PRIMARE</b>	
<p>Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.  <b>Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.</b>  <b>Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.</b>  <b>Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.</b>                      Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).                      Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.</p>	<p>Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.  <b>Spatiul se restructurează prin documentatia actuala de PUZ, fara o etapa ulterioara de PUD.</b>                      Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).                      Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.</p>
<b>B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII</b>	
<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „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.</p> <p><b>Servituți de utilitate publică:</b>                      Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).                      Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului</p>	<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „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.</p> <p><b>Servituți de utilitate publică:</b>                      Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).                      Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului</p>

<p>urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>	<p>urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>
<b>B. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC</b>	
<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.</p>
<b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.</p>	<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism.</p>
<b>1. UTILIZARI ADMISE</b>	
<p>(a) plantații înalte, medii și joase;</p> <p>(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;</p> <p>(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;</p> <p>(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;</p> <p>(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;</p> <p>(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.</p> <p>Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.</p>	<p>(a) plantații înalte, medii și joase;</p> <p>(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;</p> <p>(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;</p> <p>(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;</p> <p>(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;</p> <p>(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.</p> <p>Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.</p>

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.</p> <p>Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.</p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.</p>	<p>Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.</p> <p>Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.</p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.</p>
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
<p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
<p>Se conservă structura cadastrală existentă.</p> <p>Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.</p>	<p>Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.</p>
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
<p>Se va stabili, după caz, prin P.U.D.</p>	<p>Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3m.</p>
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
<p>Se va stabili, după caz, prin P.U.D.</p>	<p>Este permisă amplasarea clădirilor pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor.</p>
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
<p>Se va stabili, după caz, prin P.U.D.</p>	<p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.</p>

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<p>Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.</p> <p>Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.</p> <p>Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.</p> <p>Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.</p>	<p>Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.</p> <p>Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.</p> <p>Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.</p>
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
<p>Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.</p>	<p>Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcajele se vor organiza în afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.</p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.</p>
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
<p>Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.</p>	<p>Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.</p>
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>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.</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>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.</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p>
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
<p>Zona e echipată edilitar complet.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p>	<p>Zona e echipată edilitar complet.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p>

<p>Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.</p> <p>Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).</p>	<p>Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.</p> <p>Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).</p>
<p><b>13. SPAȚII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b></p>	
<p>Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.</p> <p>Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, <b>pe baza unui P.U.D.</b></p> <p>Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p>	<p>Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.</p> <p>Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.</p> <p>Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.</p>
<p><b>14. ÎMPREJMUIRI</b></p>	
<p>Ca regulă general, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.</p> <p><b>Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.</b></p>	<p>Ca regulă generală, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.</p> <p><b>Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.</b></p>
<p><b>SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b></p>	
<p><b>15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</b></p>	
<p>P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.</p>	<p>P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.</p>

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	
<p>C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.</p>	<p>C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.</p>

## PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul urbanistic zonal (PUZ)

" PUZ -de restructurare urbana -str. Fabricii (front vestic) -str. Sobarilor, Cluj-Napoca, jud. CLUJ, Nr. CAD: 256864, 261187, 261188.

Beneficiar: **S.C. SPUT S.A.** si **S.C. SARES S.A.**, conform Avizului de Oportunitate nr. **513/14.06.2018**

Nr. Crt.	OPERATIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE INVESTITII, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Dezmembrare terenului aflat in proprietatea beneficiarului si inscrierea acestuia in CF ca 'teren rezervat pentru servitute de utilitate publica'	800 lei	SPUT S.A. si SARES S.A.	1 luna dupa aprobare PUZ
2	Dezmembrare zonelor incadrate ca circulatii si a zonelor incadrate ca parcele construibile	4 500 lei	SPUT S.A. si SARES S.A.	48 luni dupa aprobare PUZ
3	Realizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica - retele edilitare (apa-canal, retea electrica, gaz, telefonie) in regim ingropat	932 000 lei	SPUT S.A. si SARES S.A.	48 luni dupa aprobare PUZ
4	Realizarea circulatiilor auto si pietonale – conform etapizarii propuse in documentatia pentru PUZ	787 000 lei	SPUT S.A. si SARES S.A.	60 luni dupa aprobare PUZ
6	Autorizarea si executia imobilelor, amenajarilor exterioare- conform etapizarii propuse in documentatia pentru P.U.Z.	121 663 222 lei	SPUT S.A. si SARES S.A.	60 luni dupa aprobare PUZ
	TOTAL	123 387 522 lei		60 luni dupa aprobare PUZ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Primar  
**Emil Boc**

DEZVOLTATOR,  
**S.C. SPUT S.A.** si  
**S.C. SARES S.A.**

Întocmit,  
**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**