

Documentație pentru aprobare

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
pentru

---

**ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE  
ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 –  
str. Fabricii (front vestic)**

Bulevardul Muncii, nr. 4-6, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar	<b>S.C. NOROC COM S.R.L.</b> Sat Gilau, Com. Gilau, nr. Ferma 7, Bloc Hala 24, 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>1293 / 2017</b>
Faza proiect	<b>P.U.Z.</b>

Cluj-Napoca  
**MAI 2020**



## LISTA SEMNATURI

### SEF DE PROIECT

Arh. Claudiu Botea .....

### VERIFICAT

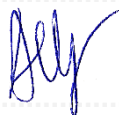
Arh. Valentin Modovan .....

### ECHIPA DE PROIECTARE

Arh. Daniela Rusu .....



Arh. Florina Alb .....



Arh. Mihai Cacuci .....



Arh. Alexandru Greceniuc .....



Arh. stag. Andrei Rus .....

Arh. stag. Sebastian Scarlat .....



Arh. stag. Oana Iulia Oana .....



Arh. stag. Alexandra Popa Oprescu .....



# VOLUMUL I

## MEMORIU GENERAL



Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)</b>
Beneficiari	<b>SC NOROC COM SRL</b> Sat Gilau, Com. Gilau, nr. Ferma 7, Bloc Hala 24, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii, nr. 4-6, loc. 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>1293 / 2017</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>

### **Echipa de proiectare**

Sef de proiect	<b>Arh. Claudiu Botea</b>
Verificat	<b>Arh. Valentin Moldovan</b>
Proiectat	<b>Arh. Daniela Rusu</b> <b>Arh. Florina Alb</b> <b>Arh. Mihai Cacuci</b> <b>Arh. Alexandru Greceniuc</b> <b>Arh. Stag. Andrei Rus</b> <b>Arh. Stag. Sebastian Scarlat</b> <b>Arh. Stag. Oana Iulia Oana</b> <b>Arh. Stag. Alexandra Popa-Oprescu</b>



## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A. PIESE SCRISE:**

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism
- Expunere de motive privind aprobare PUZ
- Expunere de motive privind regimul derogatoriu
- Plan de actiune PUZ

### **B. PIESE DESENATE**

A-01 Plan de încadrare în PUG teritoriu si zonă	sc. 1 : 5 000, 1: 20 000
A-02 Relatia zona-oras	sc. f.s.
A-03 Organizarea circulatiei	sc. 1: 10 000
A-04 Caracteristicile tesutului urban	sc. 1: 10 000
A-05 Conformari spatial volumetrice	sc. f.s.
A-06 Dotari existente	sc. 1: 2 000
A-07 Plan de situatie existenta	sc. 1: 500
A-08 Plan reglementari urbanistice – zonificare	sc. 1: 500
A-09 Plan reglementari – echipare edilitara	sc. 1: 500
A-10 Plan cu proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A-11 Plan posibilitate de mobilare urbanistica	sc. 1: 500
A-12 Sectiuni schematic	sc. 1: 500
A-13 Plan parcelare	sc. 1: 500
A-14 Plan etapizare	sc. f.s.
A-15 Context existent	sc. f.s.
A-16 Concept - scheme explicative	sc. f.s.
A-17 Concept – Imagini perspective	sc. f.s.
A-18 Concept – Statie autobus str. Fabricii	sc. f.s.



**A-19 Plan corelare cu studii urbanistice din zona**

**sc. 1: 1 000**

**A-20 Plan informarea populatiei**

**sc. 1:500**

# CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

## 1 INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse de documentare

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

## 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,
- 3.6 Indici urbanistici
- 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8 Protectia mediului
- 3.9 Obiective de utilitate publica

## 4 CONCLUZII



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1 INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)</b>
Beneficiari	<b>SC NOROC COM SRL</b> Sat Gilau, Com. Gilau, nr. Ferma 7, Bloc Hala 24, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii, nr. 2-4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Călărășilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Data elaborării	MAI 2020

### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, SC NOROC COM SRL., pentru lucrarea **ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – Bulevardul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)**, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj .

Tema de proiectare propune elaborare PUZ de restructurare – pentru construire ansamblu cu structura functionala mixta.

Caracterul functional propus respecta prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (scoala), de turism.

### 1.3 Surse de documentare

Ridicarea topografică  
Extrase C.F.  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca  
Harta orasului de pe siteul Primariei Cluj-Napoca  
Google Maps  
Avize retele  
Aviz de Oportunitate nr. 516 din 14 06 2018

## 2.1 Prezentare

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona nord-estica a orașului, în afara zonei arheologice protejate, pe amplasamentul fostei Fabrici de Caramida din cartierul Iris.

De semnalat că în perioada celui de-al doilea război mondial aici a fost ghetoul evreiesc, înființat în 3 mai 1944, pe terenul fostei fabrici de cărămidă din cartierul Iris, la ordinul lui László Endre, subsecretar în Ministerul de Interne al Ungariei. Evreii internați aici, în număr de aproximativ 18.000, au fost nevoiți să locuiască în barăcile folosite pentru uscarea cărămidizilor. Deportarea evreilor a început în data de 25 mai 1944, îmbarcarea făcându-se de pe peronul de lângă *Fabrica Clujana (Piața 1 Mai)*, pe parcursul a șase transporturi cu destinația Auschwitz-Birkenau și s-a încheiat în data de 9 iunie 1944.

Astăzi există o placă comemorativă edificată de primăria Municipiului Cluj-Napoca în iunie 1998 pe locul unde s-a aflat ghetoul.

## 2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona nord-estica a orașului, în afara zonei arheologice protejate, pe amplasamentul fostei Fabrici de Caramida din cartierul Iris.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă industrială.

Terenul studiat este situat pe un teren aproximativ plat și nu pune probleme în ceea ce privește stabilitatea naturală.

Conform studiului geotehnic atasat acestei documentații, au fost identificate 3 complexe litologice principale: umplută, complex argilos și complex granular.

Stratul bun de fundare, este complexul granular, iar adâncimea minimă de fundare este de  $D_f = 3,00$  m de la CTN.

Apa subterană a fost interceptată în cadrul investigațiilor geotehnice. Apa este cantonată în depozitele aluviale ale râului Someșul Mic. În cazul de față adâncimea de interceptare este de 5,0 m față de cota superioară a forajului.

În cazul în care, prin lucrările proiectate, elementele de construcție se regăsesc sub adâncimea de 10m față de cota terenului natural, clasa de expunere va fi XD3, cu clasă minimă a betonului de C35/45. Acest lucru este recomandat datorită salinității ridicate a apei din acviferul identificat la adâncimi mai mari de 10 m.

Adâncimea minimă de fundare față de cota terenului natural este de 3.00m, stratul de fundare fiind complex granular.

Sistemul de fundare poate fi direct sau indirect în funcție de încărcările transmise.

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

## 2.4 Circulația

Amplasamentul este accesibil pietonal și auto din Bulevardul Muncii la nord și din str. Fabricii pe latura estică, printr-o rețea de drumuri de incintă care deservește construcțiile existente.

Nu există acces de pe str. Caramidarilor.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Proprietatea care a generat PUZ-ul are forma poligonala neregulata, fiind marginita pe nord-est de Bulevardul Muncii, iar pe est de str. Fabricii.

Pe partea nord-vestica se afla str. Caramidarilor, o strada infundata momentan si cu latime improprie pentru o circulatie fluenta.

Terenul subiect al studiului de reglementare are forma poligonala neregulata, fiind marginit pe nord-est de Bulevardul Muncii, iar pe est de str. Fabricii.

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.

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.

Infrastructura e în general degradată.

Actualmente pe teren exista un numar total de 8 constructii care vor face obiectivul unor documentatii pentru obtinerea unor Autorizatii de Desfiintare.

Vecinatatile sunt :

Nord: proprietati private / Bulevardul Muncii

Sud: proprietati private

Est: Str. Fabricii

Vest: proprietati private / Str. Caramidarilor

### Regim juridic

Terenul in suprafata de **55 331 mp** pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este identificat prin CF 329458, nr. cad. 329458.

Din cele 8 constructii existente pe teren, sapte dintre acestea (C2-C8) sunt trecute in CF-ul de teren si anume **CF 329458** si una (C1) trecuta in CF colectiva proprie.

Conform CF-urilor mentionate anterior, unic proprietar este NOROC COM SRL, in cota parte de 1/1 pentru toate obiectivele.

### Regim economic

Terenul cu suprafata totala de **55 331 mp**, pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este identificat prin CF 329458, nr. cad. 329458 si are categoria de folosinta trecuta in CF de:

Curti constructii: 30 816 m<sup>2</sup>

Drum: 6 120 m<sup>2</sup>

Curti constructii: 18 395 m<sup>2</sup>

### Regimul tehnic

Inscrierile privitoare la sarcini sunt mentionate CF.

Conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul care face obiectul acestei documentatii se afla in **UTR RiM: S\_RiM Sanex = Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta**

#### Parametrii tehnici maximi admisi sunt:

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2.8

## Situatia existenta:

<b>TERITORIU STUDIAT</b>		
	mp	%
S <sub>TERITORIU STUDIAT PRIN PUZ</sub>	70 424 mp	100
S <sub>TEREN UTR RIM S RIM Sanex</sub>	60 665 mp	86.14
S <sub>TEREN UTR Lc</sub>	2 157 mp	3.06
S <sub>TEREN UTR RIM1</sub>	7 602 mp	10.80

### BILANT TERITORIAL

S <sub>TERITORIU STUDIAT PRIN PUZ</sub>	70 424 mp	100
S <sub>TEREN CARE A GENERAT PUZ: ZONA REGLEMENTATA</sub>	55 331 mp	78.57
S <sub>TEREN ZONA DE INFLUENTA</sub>	15 093 mp	21.43

### INDICI URBANISTICI

S <sub>TEREN ZONA REGLEMENTATA</sub>	55 331 mp
S <sub>CONSTRUITA EXISTENTA</sub>	14 770 mp
S <sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA</sub>	15 183 mp
P.O.T. EXISTENT	26.69 %
C.U.T. EXISTENT	0.27

## 2.6 Echipare edilitara

Zona este bine echipata edilitar, cu retele de canalizare, retea de apa, retea de telecomunicatii, conducte de gaz dar si retele de tractiune electrica urbana apartinand regiei autonome de transport. Se vor realiza racordurile necesare la utilitatile prezente in zona.

## 2.7 Probleme de mediu

Nu exista riscuri naturale si antropice in ceea ce priveste terenul studiat.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

## 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:  
CU 1616 din 25.04.2018  
Aviz de Oportunitate 516 din 14 06 2018

### 3.2 Prevederi ale PUG

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

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr./2014** amplasamentul se afla in **UTR RiM: S\_RiM Sanex – Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zona mixta.**

**Amplasamentul studiat este grevat în partea de nord, nord-est de servitutea de utilitate publică pentru realizarea amprizei de 35 m pentru B-dul Muncii, respectiv 30 m pentru strada Fabricii. Suplimentar s-a propus o dezmembrare mai mare decat cea prevazuta in PUG pentru a putea largi si moderniza B-dul Muncii si Str. Fabricii la profilele propuse prin PUZ.**

Conform Avizului de Oportunitate, teritoriul studiat prin PUZ este delimitat in partea de nord de b-dul Muncii, str. Caramidarilor si parcelele cu fond construit din partea de nord, str. Fabricii in partea de est, str. Sobarilor in partea de sud si parcelele de pe frontul estic al strazii George Byron in partea de vest.

**S-a considerat ca zona reglementata suprafata de teren aferenta RiM aflata in proprietatea beneficiarului.**

Caracterul functional propus respecta prevederile PUG cu privire la utilizarile admise.

Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (scoala), de turism, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare. Zona are potential de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de restructurare care sa reglementeze terenurile si sa inlocuiasca fondul construit existent cu unul de calitate.

**Conform Aviz de Oportunitate 516 din 14 06 2018 categoriile functionale propuse sunt:**

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt , cu o structura functional echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.
- subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;

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\***. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

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.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Terenul relativ plat nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiilor la relief sau amenajare.



Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate in centrul amplasamentul se va amenaja un parc cu acces public nelimitat care va contine un loc de joaca pentru copii, zone de loisir, etc.

La nivel de ansamblu, spatiile verzi organizate pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate – zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, vor ocupa min. 30% din suprafata de referinta.

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir (UTR RiM\*) este cea totala efectiv ramasa din proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica, respectiv **53 445 mp**.

In calculul spatiului verde organizat pe sol natural impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, este introdusa si suprafata de spatiu verde dispus in lungul strazilor propuse (strada Caramidarilor si strada "A").

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, cuprinde si suprafata aferenta strazilor propuse, strada Caramidarilor si strada A.

Astfel, suprafata de spatii verzi impreuna cu zonele de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, reprezinta procentual min. 30 % dintr-o suprafata mai mare decat suprafata efectiv construibila, sporind astfel calitatea ansamblului propus;

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

Se admit diminuari ale suprafetei minime de spatiu verde reglementat la nivelul subzonei mixte (S\_RiM\*) cu conditia respectarii unei suprafete minime de 30% din suprafata de referinta a ansamblului (cumulat la nivel S\_RiM\* + S\_Is\* + S\_Va\*).

### 3.4 Modernizarea circulatiei

In P.U.G. B-dul Muncii si Str. Fabricii sunt marcate ca servituti de utilitate publica.

- Pentru strada existenta B-ul Muncii, conform PUG profilul transversal aferent este II.B.-35m – zona mixta/activitati- cu tramvai: 4 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, cu platforma de linie de tramvai intre cele doua benzi centrale, parcuri de 2.5 m, piste de biciclisti, fasie plantata si trotuare de 4 m pe ambele parti ale strazii.
- Pentru strada existenta Fabricii, conform PUG profilului transversal aferent este II.C.-30m – zona de activitati/ mixta: 4 benzi de circulatie de cate 3.25 m fiecare, fasie plantata centrala cu latime de 3 m, parcuri de 2.5 m, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii.

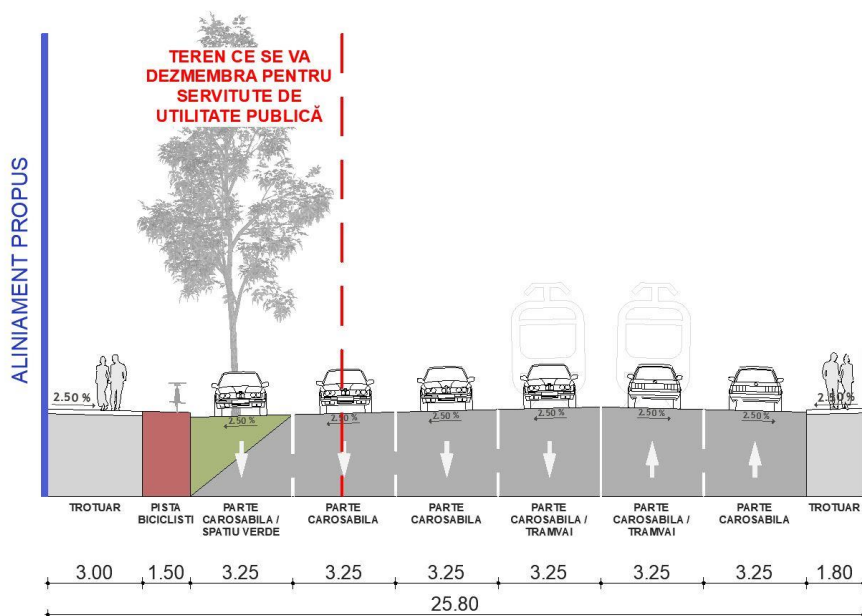
**La servitutea de utilitate publică impusa pentru realizarea amprizei de 35 m pentru B-dul Muncii, respectiv 30 m pentru strada Fabricii conform PUG se adauga o fasie de teren necesara modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii in conditiile actuale la gabaritele prevazute in aceasta documentatie. Astfel se greveaza amplasamentul studiat pe o suprafata totala de 1 886 mp (1 002 mp din servitutea impusa prin PUG si 884 mp necesar pentru realizarea profilelor prevazute in prezenta documentatie).** Suprafetele de teren gravate prin PUG de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate si inscrise in CF cu destinatia “teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

Conform „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentatie P.U.Z., pentru strazile existente b-dul Muncii si str. Fabricii se propune adaptarea profilelor propuse in PUG la situatia specifica a amplasamentului.

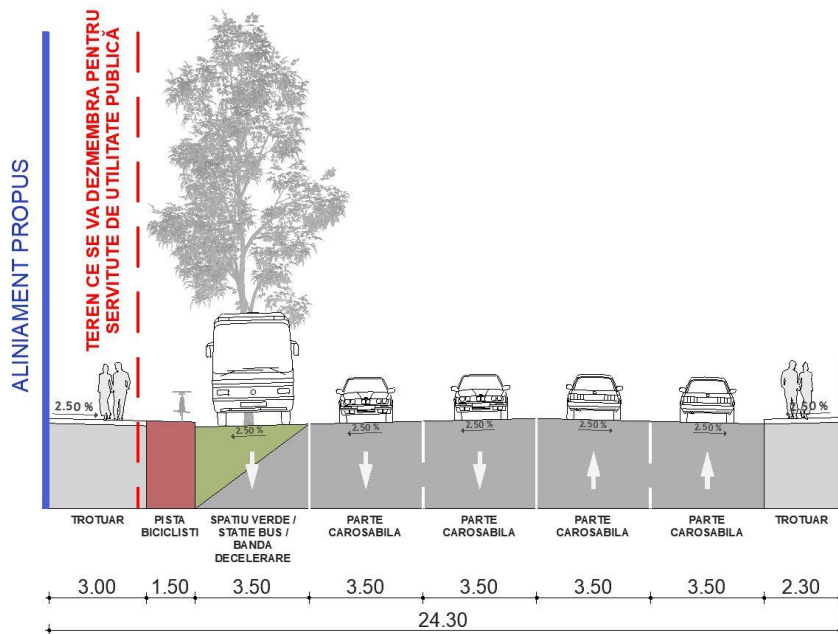
Profilele propuse in „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” au ampriza adaptata la situatia specifica a amplasamentului, cu componenta diferita fata de profilele prevazute in

PUG, cu teren cedat suplimentar din parcela initiala care a generat PUZ pentru a putea fi modernizate; acestea se regasesc in Plansa A.08 Plan reglementari urbanistice – zonificare:

- B-dul Muncii – **profil tip II.B.1** – 25.80 m : 6 benzi de circulatie a cate 3.25 m fiecare, din care 2 cu linie dedicata tramvai/transport public, pozitionate de o parte si alta a axului care departajeaza sensurile opuse de circulatie. Pe partea aferenta interventiei propuse prin PUZ banda de circulatie laterala va fii intercalata cu spatiu verde. Pe aceeasi parte va exista o pista de biciclisti de 1.50 m, și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusa se va pastra trotuarul existent, care in prezent are un gabarit de aproximativ 1.80 m.
- Str. Fabricii – **profil tip II.C.1** – 24.30 m : 4 benzi de circulatie a cate 3.50 m fiecare, din care 2 cu linie dedicata transportului public, pozitionate lateral. Pe partea aferenta interventiei propuse prin PUZ va exista o pista de biciclisti de 1.50 m, o fasie de spatiu verde intercalata cu spatiu pentru statie de autobus sau banda decelerare de 3.50 și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusa se va pastra trotuarul existent, care in prezent are un gabarit de aproximativ 2.30 m.



**B-dul Muncii**  
**II.B.1 - 25.80m**

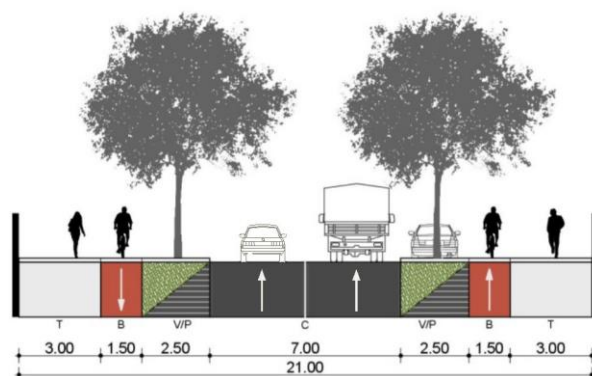


**Str. Fabricii**  
**II.C.1 - 24.30m**

Pentru conectarea ansamblului cu strazile imediat invecinate si pentru realizarea circulatiei auto in interiorul ansamblului se propune prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor si realizarea unei strazi noi – strada „A”. Acest lucru se va face exclusiv pe proprietatea beneficiarului sau cea publica, fara afectarea altor proprietati private.

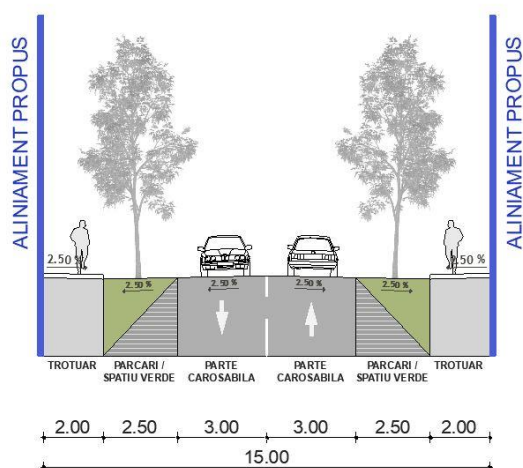
Strada Caramidarilor se va prelungi din zona intersectiei cu strada George Gordon Byron pana in sensul giratoriu din B-dul Muncii si strada Fabricii.

- Prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor existente, respecta profilul tip III.A – 21m (conf. PUG), avand 2 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, parcarile de 2.5 m intercalate cu insertii de fasii verzi, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii, dar ambele benzi vor avea sens unic de circulatie spre Str. G. G. Byron.
- Strada “A” propusa in PUZ se va realiza conform profilului propus prin PUZ III.G.1 - 15m si va avea circulatie in dublu sens de 6.00 m latime, fasie de parcarile de 2.50 m intercalata cu fasie plantata si trotuare de 2.00 m pe ambele parti.
- Intre imobilele GP9, GP10 si GP11 se impune realizarea unei alei private care asigura aprovizionarea la spatiile comerciale de la parter si etajul 1, accesul la locuintele colective, locuri de parcare, puncte gospodaresti, si accesul auto la parkingul subteran.



**III.A - 21m - zonă mixtă**

**Str. CĂRĂMIDARILOR** - conform P.U.G. Cluj Napoca



**III.G.1 - 15 m - Str. "A" propusa** - zonă locuințe colective

Locurile de parcare auto se vor asigura respectand Anexa 2 a P.U.G.-ului in vigoare. Ansamblul va genera un numar total de aprox. 2 049 locuri de parcare:

a. parcarile aferente functiunilor din ansamblu:

- 70 la sol
- 1 905 in parcajele subterane

(aproximativ 1440 locuri de parcare pentru functiunea de locuire + 609 locuri de parcare pentru alte functiuni din care sunt asigurate in excedent 50 locuri de parcare pentru vizitatori)

b. 74 locuri de parcare in lungul strazilor propuse pentru vizitatori:

- 51 locuri de parcare in lungul strazii „A”
- 23 locuri de parcare pe str. Caramidarilor (un numar de 11 locuri de parcare reprezinta parcarile preluate din domeniul public pentru fluidizarea circulatiei de pe B-dul Muncii si Str. Fabricii)

### 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Aviz de Oportunitate 516 din 14 06 2018 categoriile functionale propuse sunt:

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

Se vor respecta indicii urbanistici atat la nivelul intregului ansamblu (care se va raporta la toata parcela inclusa in UTR RiM\*) cat si la nivelul fiecarei subzone in parte (S\_RiM\* / S\_Is\* / S\_Va\*)

**Indicii urbanistici propusi (POT, CUT) reprezinta indicii urbanistici ai intregului ansamblu propus, ansamblu compus din cele trei subzone.**

**Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. RiM\* (zona reglementata) este suprafata de teren conf. C.F. nr. 329458, respectiv 55 331 mp.**

Pe parcelele aferente subzonelor S\_Is\*, S\_Va\* se vor aplica regulamentele proprii categoriilor functionale, respectiv R.L.U. S\_Is\* si R.L.U. S\_Va\*.

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

ansamblu POT max = 31.24 %, CUT max = 2.70 ADC/mp

- pentru subzona mixtă(S\_RiM\*): POT max = 35.84 %, CUT max = 3.31 ADC/mp
- subzonă verde(S\_Va\*) POT max =5% și CUT max =0.1 ADC/mp
- subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate(S\_Is\*) POTmax = 75% si CUTmax = 2.8 ADC/mp (parcele de colt).

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate in centrul amplasamentului este propusa subzona S\_Va\* care se va amenaja ca parc cu acces public nelimitat care se va compune si dintr-un loc de joaca pentru copii/ teren de sport si pista de alergat.

In partea de nord-vest a amplasamentului se va institui subzona de institutii si servicii de interes public S\_Is\* si se va concretiza prin realizarea unei scoli (investitia va avea caracter privat).

**Regimul de inaltime propus:**

**UTR RiM\* - ZONA MIXTĂ**

**UTR RiM\* - SUBZONA MIXTĂ – S\_RiM\***

**CLADIRI COMUNE**

R <sub>REGIM DE INALTIME</sub>	(1-3S)+P+7+2R
H <sub>MAX CORNISA</sub>	30 m
H <sub>MAX</sub>	37 m

**CLADIRI DE COLT**

R <sub>REGIM DE INALTIME</sub>	(1-3S)+P+11
H <sub>MAX CORNISA</sub>	39 m
H <sub>MAX</sub>	43 m

**CLADIRI CU FUNCTIUNI DEOSEBITE SAU AFLATE IN POZITII URBANE PRIVILEGIATE**

R <sub>REGIM DE INALTIME</sub>	(1-4S)+P+10
H <sub>MAX CORNISA</sub>	55 m
H <sub>MAX</sub>	55 m

**UTR RiM\* - SUBZONA – S\_Is\***

R <sub>REGIM DE INALTIME MAXIM</sub>	(1-2S)+P+4+R(M)
H <sub>MAX CORNISA</sub>	18 m

**UTR RiM\* - SUBZONA – S\_Va\***

R <sub>REGIM DE INALTIME</sub>	(S/D)+P+1
H <sub>MAX CORNISA</sub>	9 m

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime.



## Indici urbanistici

Funcțiunea de locuire va ocupa maxim 70 % din suprafața construită desfășurată a ansamblului, restul de 30 % va reveni altor funcțiuni.

## TERITORIUL STUDIAT

	mp	%
S <sub>TERITORIUL STUDIAT PRIN PUZ</sub>	70 424 mp	100
S <sub>TEREN UTR RiM S RiM Sanex</sub>	60 665 mp	86.14
S <sub>TEREN UTR Lc</sub>	2 157 mp	3.06
S <sub>TEREN UTR RiM1</sub>	7 602 mp	10.80

## BILANT TERITORIAL

S <sub>TERITORIUL STUDIAT PRIN PUZ</sub>	70 424 mp	100
S <sub>TEREN CARE A GENERAT PUZ: ZONA REGLEMENTATA</sub>	55 331 mp	78.57
S <sub>TEREN ZONA DE INFLUENTA</sub>	15 093 mp	21.43

### NOTA 1

*S-a considerat ca zona reglementată suprafața de teren aferentă RiM aflată în proprietatea beneficiarului;*

## ZONA REGLEMENTATA - U.T.R. RiM\*

### BILANT TERITORIAL

		%
Suprafața teren zona reglementată	55 331 mp	100
Suprafața de teren ce se va dezmembra pentru servitute de utilitate publică	1 886 mp	3.40
Suprafața teren aferentă subzona mixtă S <sub>RiM</sub> *	44 282 mp	80.03
suprafața teren aferentă străzi propuse	8 175 mp	
prelungire str. Caramidarilor	3 995 mp	
inițiere str. "A"	4 180 mp	
suprafața teren construibilă	36 107 mp	
Suprafața teren aferentă subzona S <sub>Is</sub> *(scoală)	5 805 mp	10.50
Suprafața teren aferentă subzona S <sub>Va</sub> * (parc cu acces public nelimitat)	3 358 mp	6.07

### SPATII VERZI SI SPATII AMENAJATE - ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOCURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR

#### NOTA 2

*Suprafața de referință pentru calcul spațiu verde pe sol natural, împreună cu spațiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joacă, zone de loisir (UTR RiM\* - ansamblu) este cea totală efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferentă servitutei de utilitate publică:*

$$\begin{aligned} S_{\text{SUPRAFATA DE REFERINTA}} &= \\ &= S_{\text{TEREN ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA}} \\ &= 55\,331 \text{ mp} - 1\,886 \text{ mp} = 53\,445 \text{ mp} \end{aligned}$$

In UTR RiM\*: pe ansamblu, spațiile verzi organizate pe sol natural, împreună cu spațiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joacă, zone de loisir, vor ocupa min. 30 % din suprafața de referință.

S <sub>SUPRAFATA DE REFERINTA</sub>	53 445 mp
S <sub>SPATIU VERDE PE SOL NATURAL + SPATII AMENAJATE (ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOCURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR)</sub>	16 034 mp (30%)

#### NOTA 3

*Pe parcelele aferente subzonelor se vor respecta procentele minime de spații verzi, zone de agrement sportiv și locuri de joacă prevăzute în R.L.U S<sub>RiM</sub>\*, R.L.U. S<sub>Va</sub>\* respectiv R.L.U. S<sub>Is</sub>\*.*

## UTR RiM\* - ZONA MIXTA

### NOTA 4

Indicii urbanistici propusi (POT, CUT) reprezinta indicii urbanistici ai intregului ansamblu propus, ansamblu compus din 3 subzone: subzona mixta (S\_RiM\*), subzona verde (S\_Va\*) si subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate (S\_Is\*).

Suprafata de referinta pentru calcul indicii urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. RiM\* (ansamblu) - Zona mixta (zona reglementata) este suprafata de teren conf. C.F. nr. 329458, respectiv 55 331 mp.

### INDICI URBANISTICI ANSAMBLU

P.O.T. MAX	31.24 %
C.U.T. MAX	2.70
S TEREN CALCUL POT/CUT	55 331 mp
S CONSTRUITA MAXIMA	33 198 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA	154 926 mp
S CONSTRUITA PROFUSA	17 285 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA PROFUSA	149 390 mp
P.O.T. PROPUIS	31.24 %
C.U.T. PROPUIS	2.70

### BILANT TERITORIAL

S TEREN	55 331 mp	100 %
S TEREN DEZMEMBRAT PENTRU SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA	1 886 mp	3.40 %
S TEREN AFERENTA STRAZI PROPUSE	8 175 mp	14.78 %
S CONSTRUITA PROPUSA	17 285 mp	31.24 %
S AMENAJARI EXTERIOARE (PIETONALE/ AUTO)	11 951 mp	21.60 %
S SPATIU VERDE PE SOL NATURAL + SPATII AMENAJATE (ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOJURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR)	16 034 mp	28.98 %

### SPATII VERZI SI SPATII AMENAJATE - ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOJURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR

- vezi nota 2

**UTR RİM \* - SUBZONA - S\_RİM\***

*Pe parcela aferenta subzonei S\_RİM\* se va aplica regulamentul propriu categoriei functionale, respectiv RLU S\_RİM\*.*

**INDICI URBANISTICI**

S <sub>TEREN</sub> CALCUL POT./CUT	44 282 mp
S <sub>CONSTRUITA</sub> PROPUSA	15 871 mp
S <sub>CONSTRUITA</sub> DESFASURATA PROPUSA	146 478 mp
P.O.T. PROPUS	35.84 %
C.U.T. PROPUS	3.31

**BILANT TERITORIAL**

S <sub>TEREN</sub>	44 282 mp	100.00 %
S <sub>CONSTRUITA</sub> PROPUSA	15 871 mp	35.84 %
S <sub>STRAZI SI AMENAJARI</sub> EXTERIOARE (PIETONALE/ AUTO)	17 802 mp	40.20 %
S <sub>SPATIU VERDE</sub>	10 609 mp	23.96 %

**SPATII VERZI SI SPATII AMENAJATE - LOCURI DE JOACA**

Conf. R.L.U. S\_RİM\*: spatiile verzi organizate pe sol natural impreuna cu spatiile amenajate - locuri de joaca, vor ocupa min. 20 % din suprafata de referinta;

S <sub>SUPRAFATA DE REFERINTA</sub>	44 282 mp
S <sub>SPATIU VERDE PE SOL NATURAL</sub> (23.96 %)	10 609 mp

**CARACTERISTICI TEHNICE****CLADIRI COMUNE**

REGIM DE INALTIME	(1-3S)+P+7+2R
H <sub>MAX</sub> CORNISA	30 m
H <sub>MAX</sub>	37 m

**CLADIRI DE COLT**

REGIM DE INALTIME	(1-3S)+P+11
H <sub>MAX</sub> CORNISA	39 m
H <sub>MAX</sub>	43 m

**CLADIRI CU FUNCTIUNI DEOSEBITE SAU AFLATE IN POZITII URBANE PRIVILEGIATE**

REGIM DE INALTIME	(1-4S)+P+10
H <sub>MAX</sub> CORNISA	55 m
H <sub>MAX</sub>	55 m

**UTR RİM \* - SUBZONA - S\_Is\***

*Pe parcela aferenta subzonei S\_Is\* se va aplica regulamentul propriu categoriei functionale, respectiv RLU S\_Is\*.*

**INDICI URBANISTICI**

P.O.T. MAX	75.00 %
C.U.T. MAX	2.8
S <sub>TEREN</sub> CALCUL POT./CUT	5 805 mp
S <sub>CONSTRUITA</sub> MAXIMA	4 353 mp
S <sub>CONSTRUITA</sub> DESFASURATA MAXIMA	16 254 mp
S <sub>CONSTRUITA</sub> PROPUSA	1 412 mp
S <sub>CONSTRUITA</sub> DESFASURATA PROPUSA	2 913 mp
P.O.T. PROPUS	24.32 %
C.U.T. PROPUS	0.50

**BILANT TERITORIAL**

S <sub>TEREN</sub>	5 805 mp	100.00 %
S <sub>CONSTRUITA</sub> PROPUSA	1 412 mp	24.32 %
S <sub>AMENAJARI</sub> EXTERIOARE (PIETONALE/ AUTO)	3 232 mp	55.68 %
S <sub>SPATIU VERDE</sub>	1 161 mp	20.00 %

**SPATII VERZI SI SPATII AMENAJATE - LOCURI DE JOACA**

Conf. R.L.U. S\_Is\*: spatiile verzi organizate pe sol natural impreuna cu spatiile amenajate - locuri de joaca, vor ocupa min. 20 % din suprafata de referinta;

S <sub>SUPRAFATA DE REFERINTA</sub>	5 805 mp
S <sub>SPATIU VERDE PE SOL NATURAL + SPATII AMENAJATE (LOCURI DE JOACA)</sub>	1 161 mp (20%)

**CARACTERISTICI TEHNICE**

REGIM DE INALTIME MAXIM	(1-2S)+P+4+R(M)
H <sub>MAX</sub> CORNISA	18 m



**UTR RIM \* - SUBZONA - S\_Va\***

Pe parcela aferenta subzonei S\_Va\* se va aplica regulamentul propriu categoriei functionale, respectiv R.L.U. S\_Va\*.

**INDICI URBANISTICI**

P.O.T. MAX	5 %
C.U.T. MAX	0.1
S TEREN CALCUL POT./CUT	3 358 mp
S CONSTRUITA MAXIMA	167.90 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA	335.80 mp
S CONSTRUITA PROPUSA	0.00 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA	0.00 mp
P.O.T. PROPIUS	0 %
C.U.T. PROPIUS	0.00

**BILANT TERITORIAL**

S TEREN	3 358 mp	100%
S CONSTRUITA PROPUSA	0.00 mp	0 %
S AMENAJARI EXTERIOARE (PIETONALE)	1 343 mp	40.00 %
S SPATIU VERDE	2 015 mp	60.00 %

**SPATII VERZI SI SPATII AMENAJATE - ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOCURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR**

Conf. R.L.U. S\_Va\*: spatiile verzi organizate pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, vor ocupa min. 60 % din suprafata de referinta;

SUPRAFATA DE REFERINTA	3 358 mp
S SPATIU VERDE PE SOL NATURAL + SPATII AMENAJATE (ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOCURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR)	2 015 mp (60%)

**CARACTERISTICI TEHNICE**

REGIM DE INALTIME	(S/D)+P+1
H <sub>MAX</sub> CORNISA	9 m

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala in zona beneficiarului astfel incat apa potabila sa poata fi furnizata la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere si apele pluviale sa poata fi colectate și deversate în sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea si realizarea bransamentelor de apa, a racordurilor de canalizare menajera si a racordurilor de canalizare pluviala aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectura la aceasta adresa.

In interiorul parcului se vor realiza elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deservesc intreg ansamblul. Spatiile tehnice necesare vor fi amplasate in principiu in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim.

**3.6.1 Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existenta pe strada Fabricii. Conform aviz nr. 1159/11436/2019, exista retea de apa din polietilena cu diametrul de 125 mm pe strada Fabrici, precum si de 180 mm si 800 mm pe B-dul Muncii.

Apa calda menajera se va prepara in regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj fortat.

S-au prevazut 20 de bransamente de apa pentru stingerea incendiilor, pe rețeaua de conducte nou proiectată se vor monta un numar de 5 hidranți exteriori supraterani Dn 100.

Se vor realiza din conducta de PEID PE100 Pn10 bar in lungime totala de 260m, cu diametre cuprinse intre Ø63mm - Ø160mm in functie de cerinta de apa a instalatiilor interioare.-

Prin introducerea conductei de apă proiectate se va asigura necesarul de apă potabilă și de stins incendiu pentru consumatorii din zona.

### 3.6.2 Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor beneficiarului s-a prevăzut extinderea conductei publice de canalizare menajera din zona. Astfel s-a prevăzut amplasarea conductei din **ceramica DN30 cm**.

Conducta de canalizare proiectată se va racorda la canalizarea stradala existenta din str.Fabricii prin intermediul caminlelor de vizitare proiectate și/sau existente.

Pe traseul canalizării proiectate s-au prevăzut **cămine de vizitare** cu adancimi cuprinse între 1,50m și 3.00m în functie de panta terenului din zona.

Prin introducerea conductei de canalizare menajera, se va asigura preluarea gravitacionala a apelor uzate menajere aferente imobilelor din zona și deversarea lor în canalizarea existenta pe str. Sobarilor/Fabricii.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descarcate într-o retea de canalizare menajera proiectata în acest scop. Reteaua de canalizare proiectata se va deversa în canalizarea existenta pe strada Fabricii. Conform aviz nr. 1159/11436/16.04.2019, exista retea de canalizare din PVC Dn60 cm pe strada Fabricii.

Reteaua de canalizare se va amplasa pe principala trama stradala, cat și pe principalele alei, fiind realizata din conducte de ceramica DN30 cm și camine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersectii și la schimbari de directie. Caminele vor fi din beton și prevazute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarorabile, în spatiile verzi.

### 3.6.3 Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe invelitorile de la imobilele din cadrul ansamblului se vor descarca într-o retea de canalizare pluviala proiectata în acest scop. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor, aleiilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor descarca într-o retea pluviala separata, pentru ape cu hidrocarburi.

Retelele de canalizare se vor amplasa pe principala trama stradala, cat și pe principalele alei, fiind realizata din conducte de ceramica DN30 cm și camine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersectii și la schimbari de directie. Caminele vor fi din beton și prevazute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarorabile, în spatiile verzi.

Tronsonul principal, va urmări panta naturala a terenului, spre punctul de descarcare în retea de canalizare de pe strada George Gordon Byron. În acest mod descarcarea apelor uzate menajere se va realiza gravitacional. Apele pluviale colectate de pe suprafata parcajelor și a platformelor carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în retea pluviala care va descarca în retea de pe strada George Gordon Byron, astfel încat acestea să respecte norma NTPA 001.

### 3.6.4 Alimentare cu energie electrica

Amplasamentul va fi dotat cu retea proprie de energie electrica care se va racorda la retea electrica existenta în zona.

Se propune un punct de transformare în partea de sud a amplasamentului. Postul de transformare existent se va reloca în partea de Nord a amplasamentului;

Alimentare cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune-trifazata, existente, de 10 kV, conform avizului nr. 60101833007/22.05.2018, pe strada Fabricii, prin intermediul unui post de transformare propus.

Pentru alimentarea cu energie electrică a întregului ansamblu se va realiza un post de transformare în anvelopă de beton, 10/0,4kV, din care va fi alimentată firidele electrice exterioare de la fiecare imobil. Postul de transformare va fi alimentat în buclă din LES 10kV existenta.

### **3.6.5 Telecomunicatii**

In zona se va propune si extinderea retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta Telekom Romania. Conform aviz nr 760/18.04.2019, exista retea de telecomunicatii pe strada Fabricii.

In cadrul ansamblului, se va propune de-a lungul tramelor stradale propuse, infintarea unei retele de telecomunicatii in canalizare si camine de vizitare amplasate din 50 in 50 de metri.

### **3.6.6 Alimentare cu energie termica**

Asigurarea energiei termice, pentru incalzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservii cate un imobil intreg si vor folosi combustibil gaz sau energie electrica.

### **3.6.7 Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existenta, conform avizului nr. 211630383/10.05.2019, exista retele de gaz de presiune medie si redusa pe strada Fabricii. 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.

### **3.6.8 Gospodarie comunală**

Pe amplasamentul studiat nu se vor realiza amenajari pentru sortarea, evacuarea depozitarea si tratarea deseurilor, care sa deserveasca arealul invecinat.

Pentru ansamblu se vor realiza puncte gospodaresti ingropate, special amenajate cu platforme subterane de colectare selectiva a deseurilor.

Deseurile vor fi preluate periodic de firme de specialitate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

## **3.7 Protectia mediului**

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunile propuse fiind de locuinte colective si dotari de interes public (activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism).

Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor nu vor polua terenul.

Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deseurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, in cuve ecologice subterane cu colectare selectiva, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Nefiind vorba de existenta unui spatiu verde amenajat sau sistematizat corespunzator, ci mai mult o vegetatie crescuta haotic nu se pune problema conservarii unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajari. Zona verde propusa, curatata, plantata si cu copaci toaletati va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibila zona catre populatie si introduc un spatiu nefolosit in circuitul verde al orasului.

Se va acorda o atentie sporita iluminatului public, sporind astfel siguranta zonei.

Se vor amenaja spatii verzi atat pe sol natural cat si peste zone de subsol.

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica, medie si inalta.

### 3.8 Obiective de utilitate publica

O portiune de teren in suprafata de 1 002 mp se va dezmembra ca urmare a instituirii de către PUG a servituțiilor de utilitate publica. La aceasta se adauga terenul necesar modernizarii Str. Fabricii si a B-dului Muncii la gabaritele propuse prin PUZ, cu o suprafata de 884 mp. Rezulta un total de 1886 mp care se va dezmembra pentru servituti de utilitate publica. Terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia „teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

Strada Caramidarilor profil tip III.A conf. PUG – 21 m (prelungire si modernizare propusa pana in Str. Fabricii) –aceasta prelungire si modernizare se face strict pe terenul beneficiarului, neimplicand si alte proprietati publice suprafata de teren aferenta prelungirii si modernizarii strazii: S = 3995 mp (va fi trecuta in proprietate publica).

Strada nou propusa “A” profil propus prin PUZ – 15 m – suprafata de teren aferenta strada nou propusa: S = 4 180 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica).

Spatiu verde (S\_Va\*): – suprafata de teren aferenta parc cu acces public nelimitat:

S = 3 358 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica);

Institutii si servicii de interes public(S\_Is\*): scoala – suprafata de teren aferenta scolii : S = 5 805 mp (investitie cu caracter privat ce urmeaza a fi trecut in patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca).

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

Se doreste ca strada Caramidarilor sa fie trecuta in proprietatea publica a Municipiului Cluj-Napoca.

Dupa trecerea in proprietate publica, costurile de intretinerie a strazii Caramidarilor vor fi suportate de catre autoritatile publice locale.

## 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr.493/2014 si actualizat cu HCL nr. 579/2018** amplasamentul se afla in **UTR RiM: S\_RiM Sanex – Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zona mixta.**

Se va tine cont de servitutele de utilitate publica care traverseaza zona si suprafata necesare a fi dezmembrate pentru realizarea unui profil de 35 m pentru Bulevardul Muncii, respectiv de 30 m pentru str. Fabricii (pe latura estica a zonei reglementate prin PUZ). **La servitutea de utilitate publică impusa conform PUG se adauga o fasie de teren necesara modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii in conditiile actuale la gabaritele prevazute in aceasta documentatie. Astfel se greveaza amplasamentul studiat pe o suprafata totala de 1 886 mp (1 002 mp din servitutea impusa prin PUG si 884 mp necesar pentru realizarea profilelor prevazute in prezenta documentatie).** Terenul dezmembrat se va inscrie in C.F. cu destinatia „teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”.

**Conform Aviz de oportunitate 516 din 14 06 2018 categoriile functionale propuse sunt:**

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

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\***. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

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.

Prin procedura de restructurare se dorește transformarea caracterului industrial al sitului in zona mixta incluzand locuire colectiva si dotari de interes public: birouri, comert, servicii, turism, invatamant si spatii de loisir.

Locuirea va ocupa aproximativ 70% din suprafata construita desfasurata totala. Parterele spre spatiile publice principale vor fi destinate functiunilor de interes public.

Ansamblul mixt va miza pe potentarea pozitiei privilegiate a terenului ca si capat de perspectiva din doua strazi majore si amplasarea catre acestea a unor cladiri accent cu regim de inaltime (1-4S)+P+10, (1-3S)+P+11, restul cladirilor vor avea regim de inaltime mai mic respectiv (1-3S)+P+7+2R, (1-3S)+P+5+2R, respectiv (1-2S)+P+2. Caracterul mixt rezultat din echilibrarea si armonizarea functiunilor va fi deservit de spatii publice - strazi, pietete, spatii verzi, etc bine determinate.

Cladirile la cele doua strazi, Bdul Muncii si str. Fabricii se vor amplasa in aliniament in front continuu. Imobilele amplasate in aliniament la b-dul Muncii vor genera calcan pe o adancime de maxim 24 m masurata pe limita de proprietate. Imobilele amplasate in aliniament la strada Fabricii vor genera calcan pe o adancime de maxim 20 m masurata pe limita de proprietate.

Frontul continuu generat de modul de construire inchis la principalele artere de trafic, B-dul Muncii respectiv str. Fabricii va fi intrerup de prelungirea strazii Caramidarilor si de intersectia dintre strada A nou propusa si stada Fabricii.

La strazile propuse cu caracter secundar, imobilele se vor amplasa izolat cu o retragere de la aliniament de min 3.00 m in cazul dispunerii de locuinte la parter spre strada.

Parcul realizat in zona centrala a amplasamentului va avea acces public nelimitat.

Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula pe baza Anexei 2 din PUG Cluj-Napoca si va fi asigurat in proportie minima de 75% in subsoluri.

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

Se vor respecta indicii urbanistici atat la nivelul intregului ansamblu (care se va raporta la toata parcela inclusa in UTR RiM\*) cat si la nivelul fiecărei subzone in parte (S\_RiM\* / S\_Is\* / S\_Va\*)

**Indicii urbanistici propusi (POT, CUT) reprezinta indicii urbanistici ai intregului ansamblu propus, ansamblu compus din cele trei subzone.**

**Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. RiM\* (zona reglementata) este suprafata de teren conf. C.F. nr. 329458, respectiv 55 331 mp.**

Pe UTR RiM\* la nivel de ansamblu, spatiile verzi pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate – zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir vor ocupa min. 30 % din suprafata de referinta.

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate – zone de agrement sportive, locuri de joaca, zone de loisir (UTR RiM\*) este cea totala efectiv ramasa din proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica.



$S_{\text{SUPRAFATA DE REFERINTA}} =$   
 $= S_{\text{ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{TEREN SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA}} = 53\,445 \text{ mp}$

### **Interventia asupra teritoriului studiat se va realiza etapizat:**

- **In ETAPA I** - se va dezmembra o portiune de teren avand o suprafata de 1886 mp ca urmare a instituirii de catre PUG a servitutilor de utilitate publica, la care se adauga si suprafata de teren necesara largirii si modernizarii B-dului Muncii si Str. Fabricii la profilele propuse prin PUZ. Aceasta portiune va fi trecuta in C.F. cu destinatia de "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica". De asemenea se va dezmembra si parcela rezervata postului de transformare electrica.
- **In ETAPA II** - se vor realiza imobilele GP1, GP2, GP3 si GP4.
- **In ETAPA III** - anterior receptiei imobilelor realizate in etapa II, se va realiza si receptiunea partea carosabila a Strazii "A" (tronson 1) impreuna cu trotuarele si parcarile pe tronsonul aferent imobilelor GP1, GP2, GP3 si GP4, urmand ca restul elementelor care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) sa se realizeze in etapele de construire ale imobilelor deservite.
- **In ETAPA IV** - se vor realiza imobilele GP5 si GP6.
- **In ETAPA V** - anterior receptiei imobilelor realizate in etapa IV, se va realiza si receptiunea tronson 2 a Strazii "A", respective parte carosabila impreuna cu trotuarele si parcarile pe tronsonul aferent imobilelor GP5, GP6, inclusive curba din dreptul parcului, urmand ca restul elementelor care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) sa se realizeze in etapele de construire ale imobilelor deservite.
- **In ETAPA VI** – Se va initia realizarea imobilelor GP7-GP8 – Scoala, a carei receptie se va efectua in mod obligatoriu anterior receptiei etapei XIII
- **In ETAPA VII** – Se construiesc si receptioneaza urmatoarele drumuri proiectate:
  - tronsonul 3 din strada A, parte carosabila si elementele care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) in dreptul imobilelor GP7-GP8 precum si
  - tronson 1 din strada Caramidarilor, respective parte carosabila si elementele care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) care deservesc imobilele GP7-GP8
- **In ETAPA VIII** – Construire imobile GP9, GP10, GP11
- **In ETAPA IX** - Construire si receptie urmatoarele strazi:
  - strada Caramidarilor, tronson 2, - parte carosabila si elementele care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) care deserveste imobilele GP9-GP11 si GP12-GP13;
  - Executie largire str. Fabricii din dreptul GP2 pana in dreptul GP10, pe portiunea ce constituie servitute publica si modernizare, pana la intersectia cu strada Caramidarilor. Toate aceste lucrari vor fi executate si receptionate anterior receptiei imobilelor realizate in etapa VIII
  - tronsonul 1 si 2 din strada A, elementele care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) in dreptul imobilelor GP9 si Parc.
- **In ETAPA X** – Construire GP 14 si GP 15
- **In ETAPA XI** – Construirea si receptiunea urmatoarelor elemente de trama stradala:
  - Reamenajarea sensului giratoriu B-dul Muncii-str. Fabricii in dreptul cladirii de Birouri (GP14-GP15)

- Largirea B-dul Muncii in dreptul Cladirii de birouri (GP14-GP15) pe portiunea de teren afectata de servitutea de utilitate publica si modernizarea propusa
- Executare lucrari tronson 3 din strada Caramidarilor - parte carosabila si elementele care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) care deserveste imobilele GP14-GP15, astfel incat strada Caramidarilor sa fie executata integral

Toate aceste lucrari vor fi executate si receptionate anterior receptiei imobilelor realizate in etapa X

- **In ETAPA XII** – demarare executie Parc, a carui receptie va fi efectuata anterior receptiei etapei XIII
- **In ETAPA XIII** – Construire imobile GP12-GP13
- **In ETAPA XIV** – Finalizarea executiei strazii A pe tronson 4 , partea care deserveste imobilele GP12-GP13 - parte carosabila si elementele care fac parte din profilul stradal (parcari in lungul strazii, fasie verde, trotuar) care deserveste imobilele GP12-GP14

In fiecare dintre etapele mentionate se vor obtine mai multe Autorizatii de Construire, dupa caz.

#### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se explicit deja la aceasta faza.

Intocmit,  
**arh. Florina Alb**

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

# **VOLUMUL II**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**





## 1 Dispozitii generale

### 1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „**P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)**” 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 directoare 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. În situația în care aliniamentul rezultat nu generează fronturi drepte, imobilele se vor putea alinia la un aliniament determinat de o linie dreaptă, tangent cu limita de proprietate spre strada.

Se vor respecta realinierea stabilită prin PUZ și figurată 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.

## 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 imprejuriri

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 împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația 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 Unitati si subunitati functionale

**Caracterul existent:** Conf. PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este încadrat în U.T.R. RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.

**Caracterul propus:** Caracterul funcțional propus prin această documentație respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de

administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (gradinita, scoala), de turism (hotel de apartamente).

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\***. Derogariile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

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.

#### INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici atat la nivelul intregului ansamblu (care se va raporta la toata parcela inclusa in UTR RiM\*) cat si la nivelul fiecărei subzone in parte (S\_RiM\* / S\_Is\* / S\_Va\*)

**Indicii urbanistici propusi (POT, CUT) reprezinta indicii urbanistici ai intregului ansamblu propus, ansamblu compus din cele trei subzone.**

**Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. RiM\* (zona reglementata) este suprafata de teren conf. C.F. nr. 329458, respectiv 55 331 mp.**

#### SPATII VERZI

La nivel de **ansamblu**, spatiile verzi organizate pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate – zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, vor ocupa **min. 30%** din suprafata de referinta.

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir (UTR RiM\*) este cea totala efectiv ramasa din proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica, respectiv **53 445 mp**.

In calculul spatiului verde organizat pe sol natural impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, este introdusa si suprafata de spatiu verde dispus in lungul strazilor propuse (strada Caramidarilor si strada "A").

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, cuprinde si suprafata aferenta strazilor propuse, strada Caramidarilor si strada A.

Astfel, suprafata de spatii verzi impreuna cu zonele de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, reprezinta procentual min. 30 % dintr-o suprafata mai mare decat suprafata efectiv construabila, sporind astfel calitatea ansamblului propus;

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 de referință a 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 proprietate privată, dispunând de suprafeța însemnata de teren, situata într-o locație importantă pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrans considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc.

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.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Actualmente pe teren există un număr total de 8 construcții care vor face obiectivul unor documentații pentru obținerea unor Autorizații de Desființare.

#### Caracterul propus

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

### A. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN 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.

#### Serviciile 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 instituii și 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.”

## B. REGLEMENTARI 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.

În P.U.G. B-dul Muncii și Str. Fabricii sunt marcate ca servitute de utilitate publică:

- Pentru strada existentă B-ul Muncii, conform PUG profilul transversal aferent este II.B.-35m – zonă mixtă/activități- cu tramvai: 4 benzi de circulație de câte 3.5 m fiecare, cu platforma de linie de tramvai între cele două benzi centrale, parcuri de 2.5 m, piste de bicicliști, fasie plantată și trotuare de 4 m pe ambele părți ale străzii.
- Pentru strada existentă Fabricii, conform PUG profilului transversal aferent este II.C.-30m – zonă de activități/ mixtă: 4 benzi de circulație de câte 3.25 m fiecare, fasie plantată centrală cu lățime de 3 m, parcuri de 2.5 m, piste de bicicliști și trotuare de 3 m pe ambele părți ale străzii.

Conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z., pentru străzile existente b-dul Muncii și str. Fabricii se propune adaptarea profilelor propuse în PUG la situația specifică a amplasamentului.

Profilele propuse în „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” au ampriza adaptată la situația specifică a amplasamentului, cu componenta diferită față de profilele prevăzute în PUG, cu teren cedat suplimentar din parcela inițială care a generat PUZ pentru a putea fi modernizate; acestea se regăsesc în Planșa A.08 Plan reglementări urbanistice – zonificare:

- B-dul Muncii – **profil tip II.B.1** – 25.80 m : 6 benzi de circulație a câte 3.25 m fiecare, din care 2 cu linie dedicată tramvai/transport public, poziționate de o parte și alta a axului care departajează sensurile opuse de circulație. Pe partea aferentă intervenției propuse prin PUZ banda de circulație laterală va fi intercalată cu spațiu verde. Pe aceeași parte va exista o pistă de bicicliști de 1.50 m, și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusă se va păstra trotuarul existent, care în prezent are un gabarit de aproximativ 1.80 m.
- Str. Fabricii – **profil tip II.C.1** – 24.30 m : 4 benzi de circulație a câte 3.50 m fiecare, din care 2 cu linie dedicată transportului public, poziționate lateral. Pe partea aferentă intervenției propuse prin PUZ va exista o pistă de bicicliști de 1.50 m, o fasie de spațiu verde intercalată cu spațiu pentru stație de autobuz sau bandă decelerare de 3.50 și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusă se va păstra trotuarul existent, care în prezent are un gabarit de aproximativ 2.30 m.

În P.U.Z. se propune prelungirea strazii Caramidarilor, realizarea unei noi strazi propuse "Strada A" și a unei alei private:

- Prelungirea și modernizarea strazii Caramidarilor existente, respecta profilul tip III.A (conf. PUG) cu lățimea 21 m, având 2 benzi de circulație de câte 3.5 m fiecare, parcuri de 2.5 m intercalate cu inserții de fasii verzi, piste de bicicliști și trotuare de 3 m pe ambele părți ale strazii, dar cu sens unic de circulație, conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z.
- Strada "A" propusă în PUZ se va realiza conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z., derivat din profilului tip III.G aferent anexei 6 din PUG și va avea circulație în dublu sens de 6.00 m lățime, fasie de parcuri de 2.50 m intercalată cu fasie plantată și trotuare de 2.00 m pe ambele părți.
- Între imobilele GP9, GP10 și GP11 se impune realizarea unei alei private care asigură aprovizionarea la spațiile comerciale de la parter și etajul 1, accesul la locuințele colective, locuri de parcare, puncte gospodărești, și accesul auto la parkingul subteran.

Spațiile verzi, aferente subzonei S\_Va\*, 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. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZARI ADMISE

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample 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.

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.



Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu condiția ca 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 re folosibile.

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.

Ansamluri 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 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 cu locuințe la parter spre stradă, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dispune în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului, strada Caramidarilor și strada A, clădirile se pot dispune în regim de construire deschis, izolat.

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

La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor. Imobilele amplasate în aliniament la B-dul Muncii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 24 m măsurată pe limita de proprietate. Imobilele amplasate în aliniament la strada Fabricii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 20 m măsurată pe limita de proprietate.

În situațiile de dispunere în regim deschis a construcțiilor, retragerea față de limitele laterale 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 4,5 m.

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.

Ca excepție, retragerile laterale și posterioare minime obligatorii nu se impun în situația învecinării cu parcele neconstruibile (ex. parcela aferentă post trafo).

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

Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării unei retrageri de H/2 a fiecărui etaj, dar nu mai puțin de 1.80 m. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară.

Distanța între etajele retrase, va fi egală sau mai mare cu înălțimea celui mai înalt dintre acestea.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la RLU aferent PUG. 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 construcțiilor este stabilită, astfel:

- a. pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 30 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 37 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+7+2R.
- b. pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 39 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 43 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+11

- c. pentru cladiri cu functiuni deosebite sau aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi regimul de inaltime de  $(1-4S)+P+10$ . Inaltimea la cornisa si inaltimea totala vor fi generate din normele specifice ale programului de arhitectura propus in fiecare caz in parte fara a depasi 55 m.

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimei maxime.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicand locuirea la nivelele superioare si imobile exclusiv pentru locuinte colective). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, peste linia de aliniament sau retragere de la aliniament, fara afectarea circulatiilor publice.

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

Raportul plin-gol, cat și materialele de finisaj se vor alege în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

## 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.

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

Parcelele vor dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere.

Spatiile tehnice necesare vor fi amplasate in principiu in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim.

## 13. SPAȚII VERZI SI SPAȚII AMENAJATE – ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOCURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR

Pe ansamblu (compus din cele trei subzone) , spațiile verzi organizate pe solul natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir vor ocupa **minim 30%** din suprafata de referinta (aceasta reprezinta suprafata de teren efectiv ramasa din proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate publica) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca, în interiorul zonei restructurate, 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).

La nivel de subzona mixta (S\_RiM\*) spatiile verzi organizate pe solul natural, impreuna cu spatiile amenajate (locuri de joaca, zone de loisir) vor ocupa **minim 20%** din suprafata de referinta (aceasta reprezinta suprafata de teren efectiv ramasa din proprietatea privata a beneficiarului dupa dezmembrarea suprafetei de teren aferenta servitutii de utilitate public, si dupa scaderea suprafetelor aferente celorlalte subzone – S\_Va\* si S\_Is\*).

Se admit diminuari ale suprafetei minime de spatiu verde reglementat la nivelul subzonei mixte (S\_RiM\*) cu conditia respectarii unei suprafete minime de 30% din suprafata zonei reglementate prin prezentul PUZ (cumulat S\_RiM\* + S\_Is\* + S\_Va\*)

## 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 2,2 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)

Pentru ansamblu RiM\*:

POT maxim ansamblu = 31.24%

Pentru subzona mixta S\_RiM\*:

POT subzona mixta = 35.84%

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

Pentru ansamblu RiM\*:

CUT maxim ansamblu = 2.70

Pentru subzona mixta S\_RiM\*:

CUT subzona mixta = 3.31

### 4.3 S\_Is\* – Subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate

## SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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.

### Caracterul propus

Subzona: **S\_Is\* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei central.**

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. SERVIȚII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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.

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.

## B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din RLU aferent PUG si a reglementarilor de mai jos.

## SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI PROPUSE

Funcțiuni de învățământ.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise strict functiunile conexe celei de invatamant.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

### 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.

Terenul aferent Subzonei S\_Is\* este stabilit in cadrul prezentei documentatii PUZ, conform plansa "A.08 Plan reglementari urbanistice – Zonificare".

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

#### 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 cu 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 aferenta PUG. 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.

Pentru o cat mai buna organizare a acceselor, circulatiilor auto si pietonale, dispunerea parcarilor se poate face subteran sau suprateran.

De asemenea nu se impun reguli legate de dispunerea parcarilor in interiorul parcelei.

Amenajarea exterioara va fi generata de programul de arhitectura propus in fiecare caz in parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv (1-2S)+P+4+R(M).

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. Se interzice realizarea de pastişe 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 sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din PUG.

## 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.

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

Fiecare parcela va dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere.

## 13. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII AMENAJATE – LOCURI DE JOACA

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural, împreună cu spațiile amenajate – locuri de joacă, vor ocupa minim 20% din suprafața de teren aferentă subzonei S\_Is\* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii 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.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

## 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 75%

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,8



## SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

### Caracterul propus

Subzona: **S\_Va\* – Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat** situate în zone cu alt caracter.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilește locația spațiului verde aferent subzonei S\_Va\*, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Spațiu verde se reglementează prin documentația actuală de PUZ, fără a mai fi necesară o etapă ulterioară PUD.

### B. SERVIȚII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilesc locațiile și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii și servicii de interes public etc.

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 SPAȚIUL PUBLIC

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.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE 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

- (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.
  - (g) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deservește întreg ansamblul.
- Elementele vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim.

### 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.

### 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) și are caracter orientativ.

Terenul aferent Subzonei S\_Va\* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08 Plan reglementari urbanistice – Zonificare".

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3m iar față de limita posterioară cu cel puțin 6m.

### 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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Parcajele se vor organiza în afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul strazilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

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

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

În interiorul parcului se vor realiza elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deservească întreg ansamblul. Spațiile tehnice necesare vor fi amplasate în principiu în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim.

## 13. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII AMENAJATE – ZONE DE AGREMENT SPORTIV, LOCURI DE JOACA, ZONE DE LOISIR

Suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural, împreună cu spațiile amenajate – zone de agrement sportiv, locuri de joacă, zone de loisir, vor ocupa minim **60%** din suprafața terenului aferent subzonei S\_Va\* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Calculul spațiului verde pe sol natural va cuprinde suprafața aferentă dotărilor sportive propuse (pista de alergare). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente pot 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 (P.O.T.)

**P.O.T. maxim = 5 %**

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**C.U.T. maxim = 0,1**

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

<b>RLU UTR RiM conform PUG</b>	<b>RLU UTR 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.</p> <p>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, <b>desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.</b></p> <p><b>Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.</b></p> <p>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. <b>Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.</b></p> <p>Infrastructura urbană e în general degradată. <b>Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.</b></p> <p><b>Caracterul propus</b> <b>În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.</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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Infrastructura urbană e în general degradată.</p> <p><b>Actualmente pe teren exista un numar total de 8 constructii care vor face obiectivul unor documente pentru obtinerea unor Autorizatii de Desfiintare.</b></p> <p><b>Caracterul propus</b> <b>Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.</b></p>
<b>A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII</b>	
<p>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.</p> <p>Servituți de utilitate publică: <b>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”).</b></p> <p><b>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin</b></p>	<p>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.</p> <p>Servituți de utilitate publică: <b>În cadrul prezentei documentatii PUZ, se stabilesc locații și servituțiile 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.</b></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>

**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 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.

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.

**B. REGLEMENTARI 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, 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 parcării, organizarea mobilierului urban și a 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.

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 urmarește 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.

In P.U.G. B-dul Muncii și Str. Fabricii sunt marcate ca servituti de utilitate publica:

- Pentru strada existenta B-ul Muncii, conform PUG profilul transversal aferent este II.B.-35m – zona mixta/activitati-cu tramvai: 4 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, cu platforma de linie de tramvai intre cele doua benzi centrale, parcarci de 2.5 m, piste de biciclisti, fasie plantata si trotuare de 4 m pe ambele parti ale strazii.
- Pentru strada existenta Fabricii, conform PUG profilului transversal aferent este II.C.-30m – zona de activitati/mixta: 4 benzi de circulatie de cate 3.25 m fiecare, fasie plantata centrala cu latime de 3 m, parcarci de 2.5 m, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii.

Conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z., pentru străzile

existente b-dul Muncii si str. Fabricii se propune adaptarea profilelor propuse in PUG la situatia specifica a amplasamentului.

Profilele propuse in „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” au ampriza adaptata la situatia specifica a amplasamentului, cu componenta diferita fata de profilele prevazute in PUG, cu teren cedat suplimentar din parcela initiala care a generat PUZ pentru a putea fi modernizate; acestea se regasesc in Plansa A.08 Plan reglementari urbanistice – zonificare:

- B-dul Muncii – **profil tip II.B.1** – 25.80 m : 6 benzi de circulatie a cate 3.25 m fiecare, din care 2 cu linie dedicata tramvai/transport public, pozitionate de o parte si alta a axului care departajeaza sensurile opuse de circulatie. Pe partea aferenta interventiei propuse prin PUZ banda de circulatie laterala va fii intercalata cu spatiu verde. Pe aceeaasi parte va exista o pista de biciclisti de 1.50 m, și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusa se va pastra trotuarul existent, care in prezent are un gabarit de aproximativ 1.80 m.
- Str. Fabricii – **profil tip II.C.1** – 24.30 m : 4 benzi de circulatie a cate 3.50 m fiecare, din care 2 cu linie dedicata transportului public, pozitionate lateral. Pe partea aferenta interventiei propuse prin PUZ va exista o pista de biciclisti de 1.50 m, o fasie de spatiu verde intercalata cu spatiu pentru statie de autobus sau banda decelerare de 3.50 și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusa se va pastra trotuarul existent, care in prezent are un gabarit de aproximativ 2.30 m.

In P.U.Z. se propune prelungirea strazii Caramidarilor, realizarea unei noi strazi propuse “Strada A” si a unei alei private:

- Prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor existente, respecta 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, dar cu sens unic de circulatie, conform „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentatie P.U.Z.
- Strada “A” propusa in PUZ se va realiza conform „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentatie P.U.Z., derivat din profilului tip III.G aferent anexei 6 din PUG si va avea circulatie in dublu sens de 6.00 m latime,

	<p>fasie de parcare de 2.50 m intercalata cu fasie plantata si trotuare de 2.00 m pe ambele parti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intre imobilele GP9, GP10 si GP11 se impune realizarea unei alei private care asigura aprovizionarea la spatiile comerciale de la parter si etajul 1, accesul la locuintele colective, locuri de parcare, puncte gospodaresti, si accesul auto la parkingul subteran.</li> </ul> <p>Spațiile verzi, aferente subzonei S_Va*, 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.</p>
<p><b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b></p>	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>prezentul Regulament</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>
<p><b>1. UTILIZARI ADMISE</b></p>	
<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 (<b>raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1</b>). 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, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, <b>comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, etc.</b> Locuirea va ocupa între 30% și 70% din suprafața construită desfășurată totală. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p>
<p><b>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate <b>cu următoarele condiții:</b></p> <p><b>(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);</b></p>	<p>Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample 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.</p> <p>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.</p> <p>Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate <b>cu condiția ca 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.</b></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><b>3. UTILIZĂRI INTERZISE</b></p>	
<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;          Depozitare en gros;          Depozitare de materiale re folosibile;          Comerț en gros;          Comerț 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;  <b>Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;</b>          Ansambluri monofuncționale rezidențiale;          Locuire de tip individual          Construcții provizorii de orice natura.          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.</p>	<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;          Depozitare en gros;          Depozitare de materiale re folosibile;          Comerț en gros;          Comerț 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 natura.          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.</p>
<p><b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b></p>	
<p>Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.</p>	
<p><b>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</b></p>	
<p>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</p>	<p>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.</p>



rezidențial).	
<b>5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
<p>Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor <b>situate pe străzi secundare</b>, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.</p> <p><b>Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.</b></p>	<p>Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor cu locuințe la parter <b>spre strada</b>, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.</p> <p>La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dispune în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului, strada Caramidarilor și strada A, clădirile se pot dispune în regim de construire deschis, izolat.</p>
<b>6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
<p>Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, <b>pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere)</b>.</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>La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor. Imobilele amplasate în aliniament la B-dul Muncii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 24 m măsurată pe limita de proprietate. Imobilele amplasate în aliniament la strada Fabricii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 20 m măsurată pe limita de proprietate.</p> <p>În situațiile de dispunere în regim deschis a construcțiilor, retragerea față de limitele laterale 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 4,5 m.</p> <p>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>Ca excepție, retragerile laterale și posterioare minime obligatorii nu se impun în situația învecinării cu parcele neconstruibile (ex. parcela aferentă post trafo).</p>
<b>7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
<p><b>În conformitate cu P.U.Z. de restructurare.</b></p>	<p>Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.</p> <p>Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării unei retrageri de H/2 a fiecărui etaj, dar nu mai puțin de 1.80 m. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară.</p> <p>Distanța între etajele retrase, va fi egală sau mai mare cu înălțimea celui mai înalt dintre acestea.</p>
<b>8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
<p><b>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.</b></p> <p>Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje,</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</p>

<p>conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>	<p>parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>
<p><b>9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p>	
<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la <b>prezentul regulament</b>. 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>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la <b>RLU aferent PUG</b>. 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><b>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR</b></p>	
<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>Inaltimea constructiilor este stabilita, astfel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornisa nu va depasi 30 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăsi 37 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+7+2R.</li> <li>pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 39 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 43 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+11</li> <li>pentru cladiri cu functiuni deosebite sau aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi regimul de inaltime de (1-4S)+P+10. Inaltimea la cornisa si inaltimea totala vor fi generate din normele specifice ale programului de arhitectura propus in fiecare caz in parte fara a depasi 55 m.</li> </ol> <p>La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimei maxime.</p>
<p><b>11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b></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>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicand locuirea la nivelele superioare si <b>imobile exclusiv pentru locuinte colective</b>). Se interzice realizarea de pastişe</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 pastişe 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 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, modernitatea 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>arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, peste linia de aliniament sau retragere de la aliniament, fara afectarea circulatiilor publice.</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 se vor alege în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.</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><b>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.</b></p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p><b>Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</b></p>	<p>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.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATVetc).</p> <p><b>Parcelele vor dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere.</b></p> <p><b>Spatiile tehnice necesare vor fi amplasate in principiu in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim.</b></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</p>	<p><b>Pe ansamblu (compus din cele trei subzone),</b> spațiile verzi organizate pe</p>

ocupa minim 30% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

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).

solul natural, împreună cu spațiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joacă, zone de loisir vor ocupa minim 30% din suprafața de referință (aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferente servituti de utilitate publică) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca, în interiorul zonei restructurate, 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).

La nivel de subzonă mixtă (S\_RiM\*) spațiile verzi organizate pe solul natural, împreună cu spațiile amenajate (locuri de joacă, zone de loisir) vor ocupa minim 20% din suprafața de referință (aceasta reprezintă suprafața de teren efectiv rămasă din proprietatea privată a beneficiarului după dezmembrarea suprafeței de teren aferente servituti de utilitate publică, și după scăderea suprafețelor aferente celorlalte subzone – S\_Va\* și S\_Is\*).

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\*)

#### 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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 împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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 clădirile comune:  
P.O.T. maxim = 60%

Pentru ansamblu RiM\*:  
POT maxim ansamblu = 31.24%

<p>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>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.</p>	<p>Pentru subzona mixta S_RiM*: POT subzona mixta = 35.84%</p>
<p><b>16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b></p>	
<p>Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8</p> <p>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.</p>	<p>Pentru ansamblu RiM*: CUT maxim ansamblu = 2.70</p> <p>Pentru subzona mixta S_RiM*: CUT subzona mixta = 3.31</p>

**Prevederi derogatorii ale RLU S\_Va\* propus prin PUZ la R.L.U. U.T.R. Va:**

<b>RLU UTR Va conform PUG</b>	<b>RLU UTR S_Va* propus prin PUZ</b>
<p><b>SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI</b></p>	
<p>Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.</p> <p>Subzone: S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.</p>	<p><b>Caracterul propus</b></p> <p>Subzona: S_Va* – Subzona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat situate în zone cu alt caracter.</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>Serviciu de utilitate publică: 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 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 instituii și servicii de interes public etc.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servitute 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 PUZ se vor stabili 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).</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 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>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>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 parcării, organizarea spațiilor verzi.</p>
<b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>prezentul Regulament</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>(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>(g) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deserveșc întreg ansamblul. Elementele vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim.</p>

<b>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	
<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>
<b>3. UTILIZĂRI INTERZISE</b>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</b>	
<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> <p>Terenul aferent Subzonei S_Va* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08 Plan reglementări urbanistice – Zonificare".</p>
<b>5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
<p>Se va stabili, după caz, prin P.U.D.</p>	<p>Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m.</p>
<b>6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
<p>Se va stabili, după caz, prin P.U.D.</p>	<p>Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3m iar față de limita posterioară cu cel puțin 6m.</p>
<b>7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
<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</p>



	jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
<b>8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
<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>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>
<b>9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
<p>Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. <b>Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.</b></p> <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la <b>prezentul Regulament.</b></p>	<p>Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.</p> <p>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 <i>Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.</i></p>
<b>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR</b>	
<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 (S/D)+P+1.</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>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</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>
<b>12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR</b>	



<p>Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se va da o atenție deosebită iluminatului public, <b>ce va face obiectul unor studii de specialitate.</b> Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. <b>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</b> <b>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.</b> Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). <b>În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).</b></p>	<p>Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). <b>In interiorul parcului se vor realiza elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deserveșc intreg ansamblul. Spațiile tehnice necesare vor fi amplasate în principiu în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim.</b></p>
<p><b>13. SPAȚII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b></p>	
<p><b>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, pe baza unui P.U.D.</b> Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața <b>totală a zonei verzi</b> și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. <b>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.</b></p>	<p>Suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural, <b>împreună cu spațiile amenajate – zone de agrement sportiv, locuri de joacă, zone de loisir,</b> vor ocupa minim <b>60%</b> din suprafața <b>terenului aferent subzonei S_Va*</b> și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). <b>Calculul spațiului verde pe sol natural va cuprinde suprafața aferentă dotarilor sportive propuse (pista de alergare).</b> Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</p>
<p><b>14. ÎMPREJMUIRI</b></p>	
<p>Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. <b>Împrejurimile 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 împrejurimile spre spațiile publice adiacente pot fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. <b>Împrejurimile 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 % <b>(numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de</b></p>	<p>P.O.T. maxim = 5 %</p>

<p>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.</p>	
<b>16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
<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</p>

**Prevederi derogatorii ale RLU S\_Is\* propus prin PUZ la R.L.U. U.T.R. Is:**

<b>RLU UTR Is conform PUG</b>	<b>RLU UTR S_Is* propus prin PUZ</b>
-------------------------------	--------------------------------------

<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>Subzone: S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.</p> <p>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>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><b>Caracterul propus</b></p> <p>Subzona: <b>S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei central.</b></p> <p>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. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII</b>	

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile 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 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.

In cadrul prezentei documentatii PUZ, se stabilesc locații și servituțiile 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.

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.

**B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

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.

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.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din RLU aferent PUG si a reglementarilor de mai jos.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei

de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>prezentul Regulament</b> .	categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la <b>Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG</b> .
<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>	Funcțiuni de învățământ.
<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 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>	Sunt admise strict funcțiunile conexe celei de învățământ.
<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>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.</p> <p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea,</p>	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

<p>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.</p>	
<b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<p>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.</p>	
<b>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</b>	
<p>Se conservă de regulă structura parcelară existentă.  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) și are caracter orientativ.  Terenul aferent Subzonei S_Is* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08 Plan reglementări urbanistice – Zonificare".</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>Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.</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.  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.  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 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.</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. 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. 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. 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><b>Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. prin P.U.Z.</b> 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.</p>	<p>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.</p>
<b>9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 <b>la prezentul Regulament</b>. 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. <b>Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.</b> <b>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.</b></p>	<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 <b>aferenta PUG</b>. 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. <b>Pentru o cat mai buna organizare a acceselor, circulatiilor auto si pietonale, dispunerea parcarilor se poate face subteran sau suprateran.</b> <b>De asemenea nu se impun reguli legate de dispunerea parcarilor in interiorul parcelei.</b> <b>Amenajarea exterioara va fi generata de programul de arhitectura propus in fiecare caz in parte.</b></p>
<b>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR</b>	
<p><b>Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;</b> Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m si respectiv P+4+R(M).</p>	<p>Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m si respectiv (1-2S)+P+4+R(M). La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimi maxime.</p>
<b>11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b>	
<p><b>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el</b></p>	<p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor</p>

descriș 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.

#### **Clădiri / corpuri noi**

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

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.

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 două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, 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 lisă fălțuită de culoare gri.

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

istorice.

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

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 două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din PUG.

<p>Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament</p>	
<b>12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR</b>	
<p>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. 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.</p>	<p>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. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere.</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 dale 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 împiedică realizarea construcțiilor.</p>	<p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural, împreună cu spațiile amenajate – locuri de joacă, vor ocupa minim 20% din suprafața de teren aferentă subzonei S_Is* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.</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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii 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 împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%

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.

P.O.T. maxim = 75%

**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).

C.U.T. maxim = 2,8

## Expunere de motive privind aprobarea

### „P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANĂ pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)”

Teritoriul reglementat prin PUZ, in suprafata de 55 331 mp este situat în zona Iris, pe frontul vestic al Bulevardului Muncii nr 4-6 – str. Fabricii, fiind delimitat la nord de UTR S\_RiM, UTR\_RiM, UTR Ec, la est de UTR S-RiM\_Terapia, UTR\_RiM, la sud de UTR RrM1, UTR Lc la vest de UTR Lc și UTR RrM3.

Teritoriul studiat (S teren studiat = 70 424 mp) cuprinde zona reglementata, respectiv terenul beneficiarilor (suprafata teren care a generat PUZ : zona reglementata = 55 331 mp) si zona de influenta a acestuia (S zona de influenta = 15 093 mp).

Zona studiata, din punct de vedere urbanistic, cuprinde teritoriul reglementat incadrat in UTR RiM si zona de influenta compusa din terenuri aflate in trei UTR-uri : Lc, RiM si RrM1.

S-a considerat ca zona reglementata suprafata de teren aferenta RiM aflata in proprietatea beneficiarului.

Din punct de vedere al evolutiei istorice a zonei, terenul reglementat prin prezentul PUZ a fost incadrat conform PUG – 1999 ca zona pentru activitati productive si de servicii. PUG aflat in vigoare, aprobat cu HCL nr.493/2014, reglementeaza terenul subiect al PUZ-ului ca restructurare a zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

Conform situatiei existente prezentata in PUG aflat in vigoare, terenul reglementat este incadrat ca zona restructurabila cu caracter industrial. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spațiile din cladirile existente 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.

Caracterul propus prin PUG aflat in vigoare este de zona mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, etc., cu o structura urbana coerenta rezultat al aplicarii procedurii de restructurare.

Zona are potential de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de restructurare care sa reglementeze terenurile si sa inlocuiasca fondul construit existent cu unul de calitate.

Se impune respectarea obiectivelor de utilitate publica aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interes local, lucru care conduce la dezmembrarea unei portiuni de teren cu o suprafata de 1 886 mp pentru largirea modernizarea B-ului Muncii si a strazii Fabricii la ampriza propusa prin PUZ, dar cu posibilitate de largire la profilele prevazute prin PUG.

In vecinatatea zonei reglementate prin PUZ, se afla parcele construite cu imobile avand regim de inaltime de P - P+3E.

Reglementarea zonei in vederea valorificarii potentialului de restructurare urbana se face in concordanta cu prevederile PUG.

În consecința se dorește instituirea unui **UTR RiM\***, compus din următoarele categorii funcționale:

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

Acest lucru marchează oportunitate completării contextului existent învecinat cu dotări de interes public, servicii și spații verzi cu acces public și imobile cu valoare estetică.

Pentru susținerea funcțiilor propuse se va prelungi o stradă existentă (str. Caramidarilor) și se va realiza o stradă nouă (Strada "A"), se vor asigura accese, parcaje și utilități.

Strazile în cauză asigură legătura cu sistemul de strazi existente și accesul la parcelele nou create.

Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscină), de învățământ (școală), de turism (hotel de apartamente), funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Din punct de vedere al configurării spațial-volumetrice, ansamblul va fi format din corpuri cu regim maxim de înălțime de (1-4S)+P+10 - pentru clădirile cu funcțiuni deosebite aflate în poziții urbane privilegiate, (1-3S)+P+11 - pentru clădirile de colț, (1-3S)+P+7E+2R - pentru clădirile comune. Toate acestea ocupă zona mixtă.

Pentru subzona de instituii și servicii publice și de interes public, regimul maxim de înălțime va fi (1-2S)+P+4+R(M).

Pentru zona verde orice construcție se va încadra în regim maxim de înălțime (S/D)+P+1.

Spațiul verde marcând subzona S\_Va\*, cu acces public nelimitat, este poziționat în zona centrală a amplasamentului și are front la strada "A" nou instituită.

În partea de vest a amplasamentului, marcând subzona S\_Is\*, adiacent str. Caramidarilor se află parcela aferentă instituiilor și serviciilor publice și de interes public.

Pentru prezenta documentație s-au obținut anterior:

- Certificatul de urbanism nr. 1616 din 25.04.2018;
- Avizul de Oportunitate nr. 516 din 14.06.2018;

Prin PUZ se propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscină), de învățământ (școală), de turism (hotel de apartamente), funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, în concordanță cu caracterul propus prin PUG.

De asemenea, prin PUZ se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

### **Prevederi PUZ – RLU propuse:**

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\***. Derogările sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

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, sportive (fitness, piscina), de învățământ (scoala), de turism (hotel de apartamente), functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, 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: la principalele artere de traffic (str. Fabricii, Bdul Muncii) clădirile se vor dispune în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului (str. Caramidarilor, strada "A"), clădirile se pot dispune în regim de construire deschis;
- inaltimea maxima admisa:
  - subzona mixta (S\_RiM\*):
    - (1-3S)+P+7+2R – pentru cladirile comune;
    - (1-3S)+P+11– pentru cladirile de colt;
    - (1-4S)+P+10 - pentru cladirile cu functiuni deosebite sau aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante);

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimei maxime.
  - subzona verde (S\_Va\*): (S/D)+P+1
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public(S\_Is\*): (1-2S)+P+4+R(M).

La regimul de inaltime reglementat se pot adauga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate in calculul inaltimei maxime.

- indici urbanistici:  
**Indicii urbanistici propusi (POT, CUT) reprezinta indicii urbanistici ai intregului ansamblu propus, ansamblu compus din cele trei subzone (S\_RiM\*, S\_Va\* si S\_Is\*).**

**Suprafata de referinta pentru calcul indici urbanistici (POT, CUT) pentru U.T.R. RiM\*- Zona mixta (zona reglementata) este suprafata de teren conf. C.F. nr. 329458, respectiv 55 331 mp.**

Zona mixta - ansamblu:

POT max ansamblu = 31.24 %  
CUT max ansamblu = 2.7 ADC/mp

Pe parcelele aferente subzonei S\_RiM\* se va aplica regulamentul propriu categoriei functionale, respectiv R.L.U. S\_RiM\*.

Subzona mixta(S\_RiM\*):

POTmax subzona S\_RiM\* = 35.84%  
CUTmax subzona S\_RiM\* = 3.31 ADC/mp

Pe parcela aferenta subzonei S\_Va\* se va aplica regulamentul propriu categoriei functionale, respectiv R.L.U. S\_Va\*.

Subzona verde(S\_Va\*):

POTmax subzona S\_Va\* = 5%  
CUTmax subzona S\_Va\* = 0.1 ADC/mp

Pe parcela aferenta subzonei S\_Is\* se va aplica regulamentul propriu categoriei functionale, respectiv RLU S\_Is\*.

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

POTmax subzona S\_Is\* = 75%,  
CUTmax subzona S\_Is\* = 2.8 ADC/mp

- retragere fata de aliniament:
  - subzona mixta (S\_RiM\*): clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor cu locuințe la parter spre strada, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minim 3 m.
  - subzona verde (S\_Va\*): retragere de la aliniament: min. 3 m
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public (S\_Is\*): retragere de la aliniament min. 3 m
- retragere fata de limitele laterale:
  - subzona mixta (S\_RiM\*): 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 H/2, minim 4.5 m.
  - subzona verde(S\_Va\*): min. 3 m
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public(S\_Is\*): H/2, min. 4.5 m
- retragere fata de limita posterioara:
  - subzona mixta (S\_RiM\*): 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;
  - subzona verde (S\_Va\*): retragere posterioara min. 6 m;
  - 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 Muncii si str. Fabricii: Suprafata de teren afectat de servitutea de utilitate publica (1 002 mp), la care se adauga suprafata de teren necesara pentru largirea si modernizarea strazilor mentionate la profilele propuse prin PUZ (884 mp), insumand o suprafata de 1886 mp ce se va dezmembra si se va inscrie in CF cu destinatia "teren rezervat pentru servitute de utilitate publica";
- Strada Caramidarilor profil tip III.A - 21 m (prelungire si modernizare propusa pana in Str. Fabricii) –aceasta prelungire si modernizare se face strict pe terenul beneficiarului, neimplicand si alte proprietati publice suprafata de teren aferenta prelungirii si modernizarii strazii: S = 3995 mp (va fi trecuta in proprietate publica);
- strada nou propusa "A" profil 15 m – suprafata de teren aferenta strada nou propusa: S = 4 180 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica);
- spatiu verde (S\_Va\*): – suprafata de teren aferenta parc cu acces public nelimitat: S = 3 358 mp (teren in proprietate privata cu utilizare publica);
- institutii si servicii de interes public (S\_Is\*): scoala – suprafata de teren aferenta: S = 5 805 mp (investitie cu caracter privat; ulterior edificarii constructiei se va efectua transferul dreptului de proprietate asupra imobilului "Scoala" (GP7-GP8) si a terenului aferent in patrimoniul Consiliului Local Cluj-Napoca)
- circulatii, accese:  
In P.U.G. B-dul Muncii si Str. Fabricii sunt marcate ca servituti de utilitate publica:
  - Pentru strada existenta B-ul Muncii, conform PUG profilul transversal aferent este II.B.-35m – zona mixta/activitati- cu tramvai: 4 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, cu platforma de linie de tramvai intre cele doua benzi centrale, parcuri de 2.5 m, piste de biciclisti, fasie plantata si trotuare de 4 m pe ambele parti ale strazii.
  - Pentru strada existenta Fabricii, conform PUG profilului transversal aferent este II.C.-30m – zona de activitati/ mixta: 4 benzi de circulatie de cate 3.25 m fiecare, fasie plantata centrala cu latime de 3 m, parcuri de 2.5 m, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii.

Conform „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentatie P.U.Z., pentru strazile existente b-dul Muncii si str. Fabricii se propune adaptarea profilelor propuse in PUG la situatia specifica a amplasamentului.

Profilele propuse in „Studiului privind organizarea circulatiei si transporturilor” au ampriza adaptata la situatia specifica a amplasamentului, cu componenta diferita fata de profilele prevazute in PUG, cu teren cedat suplimentar din parcela initiala care a generat PUZ pentru a putea fi modernizate; acestea se regasesc in Plansa A.08 Plan reglementari urbanistice – zonificare:

- B-dul Muncii – **profil tip II.B.1** – 25.80 m : 6 benzi de circulatie a cate 3.25 m fiecare, din care 2 cu linie dedicata tramvai/transport public, pozitionate de o parte si alta a axului care departajeaza sensurile opuse de circulatie. Pe partea aferenta interventiei propuse prin PUZ banda de circulatie laterala va fii intercalata cu spatiu verde. Pe aceeasi parte va exista o pista de biciclisti de 1.50 m, și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusa se va pastra trotuarul existent, care in prezent are un gabarit de aproximativ 1.80 m.
- Str. Fabricii – **profil tip II.C.1** – 24.30 m : 4 benzi de circulatie a cate 3.50 m fiecare, din care 2 cu linie dedicata transportului public, pozitionate lateral. Pe partea aferenta interventiei propuse prin PUZ va exista o pista de biciclisti de 1.50 m, o fasie de spatiu verde intercalata cu spatiu pentru statie de autobus sau banda decelerare de 3.50 și un trotuar pietonal de 3 m, iar pe partea opusa se va pastra trotuarul existent, care in prezent are un gabarit de aproximativ 2.30 m.

In P.U.Z. se propune prelungirea strazii Caramidarilor, realizarea unei noi strazi propuse “strada A” si a unei alei private:

- Prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor existente, respecta 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, dar cu sens unic pe ambele benzi spre Str. G. G. Byron.
- Strada “A” propusa in PUZ se va realiza conform profilului propus prin PUZ de 15 m si va avea circulatie in dublu sens de 6.00 m latime, fasie de parcuri de 2.50 m intercalata cu fasie plantata si trotuare de 2.00 m pe ambele parti.
- Intre imobilele GP9, GP10 si GP11 se impune realizarea unei alei private care asigura aprovizionarea la spatiile comerciale de la parter si etajul 1, accesul la locuintele colective, locuri de parcare, puncte gospodaresti, si accesul auto la parkingul subteran.
- Fronturi la stazi/ accese:
  - parcela 6 aferenta scolii, are front atat la Strada “A” cat si la Str. Caramidarilor; accesul se va realiza doar din str. Caramidarilor;
  - parcela 7 are front si accese pietonale si auto atat la Strada “A” propusa cat si la Str. Fabricii;
  - parcela 8 are front si accese pietonale si auto la Strada “A” propusa;
  - parcela 9 are front atat la Strada “A” propusa, cat si la Str. Caramidarilor; accesele pietonale si auto se pot realiza din ambele strazi.
  - parcela 10 are front si accese pietonale la Str. “A” propusa, Str. Caramidarilor si Str. Fabricii; accesele auto se vor realiza din Str. “A” si Str. Caramidarilor;
  - parcela 11 are front, accese pietonale si auto din Str. Caramidarilor si din B-dul Muncii.



- parcela 5 - spatiul verde cu acces public nelimitat - are front la strada "A" propusa; parcul se poate accesa prin mai multe trasee pietonale propuse in ansamblu;
- stationarea autovehiculelor
  - Din totalul locurilor de parcare necesare in ansamblu minim 75% vor fi asigurate in spatii specializate, dispuse la nivelurile subterane ale constructiilor.
  - subzona mixta: parcajele se vor asigura in interiorul parcelelor la sol si in parkingurile subterane, conform reguli enuntate anterior;
  - subzona verde: parcajele se vor organiza in afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje din lungul strazilor;
  - subzona institutii si servicii publice si de interes public: parcajele se vor asigura in interiorul parcelei la sol si in subsol, daca este cazul;
  - Numarul locurilor de parcare se va calcula conf. Anexa 2 aferenta PUG in vigoare aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014;
  - locurile de parcare pentru vizitatori sunt asigurate in lungul strazilor propuse.
- echipare tehnico-edilitara:
  - alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existenta pe strada Fabricii. Conform aviz nr. 1159/11436/16.04.2019, 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 Fabricii. Conform aviz nr. 1159/11436/16.04.2019, exista retea de canalizare Dn 60/GRP 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, care vor descarca in retea existenta de pe Str. Fabricii. 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;
  - alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existenta, conform avizului nr. 211630383/10.05.2019, exista retele de gaz de presiune medie si redusa pe strada Fabricii. 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. 60101833007/22.05.2018, pe strada Fabricii, prin intermediul unui post de transformare propus. Se propune un punct de transformare in partea de sud a amplasamentului. Postul de transformare existent se va reloca in partea de Nord a amplasamentului.
- spatii verzi si spatii amenajate:



- zona mixta (RiM\*): pe ansamblu, spatiile verzi organizate pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, vor ocupa min. **30 % din suprafata de referinta**. Suprafata de referinta pentru calculul spatiului verde la nivel de ansamblu este suprafata initiala a parcelei din care se scade servitutea pentru largirea si modernizarea Str. Fabricii si Bld. Muncii (55331 mp – 1886 mp = 53445 mp)
- subzona mixta (S\_RiM\*): pe ansamblu, spatiile verzi organizate pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, vor ocupa min. 20 % din suprafata de referinta.
- subzona verde (S\_Va\*): spatiile verzi organizate pe sol natural, impreuna cu spatiile amenajate - zone de agrement sportiv, locuri de joaca, zone de loisir, vor ocupa min. 60 % din suprafata de referinta.
- subzona institutii si servicii publice si de interes public (S\_Is\*): spatiile verzi organizate pe sol natural impreuna cu spatiile amenajate - locuri de joaca, vor ocupa min. 20 % din suprafata de referinta;

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

- Suprafetele de teren grevate prin PUG si PUZ de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate si inscrise in CF cu destinatia “teren rezervat pentru servitute de utilitate publica”
- Servitutea de utilitate publica instituita prin PUG si PUZ: Bulevardul Muncii - ampriza 35.00 m (PUG) si 25.80 m (PUZ), precum si Strada Fabricii - ampriza 30.00 m (PUG) si 24.30 m (PUZ) – greveaza terenul in partea de nord-est pe o suprafata totala de 1 886 mp;

Pentru conectarea ansamblului cu strazile imediat invecinate si pentru realizarea circulatiei auto in interiorul ansamblului se propune prelungirea si modernizarea strazii Caramidarilor si realizarea unei strazi noi – strada A.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate nr. 516 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 care va contine un loc de joaca pentru copii;
- in partea de nord-vest a amplasamentului se va institui subzona de institutii si servicii de interes public S\_Is\* si se va realiza o scoala (investitia va avea caracter privat, urmand a fi transferata, apoi, in patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca).

Intocmit,  
**arh. Alexandru Greceniuc**



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

## PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin **P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURA FUNCTIONALA MIXTA – b-dul Munci, nr. 4-6 – Str. Fabricii (front vestic)**, Cluj-Napoca, jud. CLUJ, nr. cad: 329458, beneficiar: **S.C. NOROC COM S.R.L.** conform Avizului de oportunitate nr. **516 din 14 06 2018**

Nr. Crt.	OPERATIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată)
1	Dezmembrarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului, conform PUZ/PUG și înscrierea acestuia în CF ca "teren rezervat pentru servitute de utilitate publică".	800	S.C. NOROC COM S.R.L.	1 luna după aprobare P.U.Z.
2	Dezmembrarea zonelor încadrate ca circulații de interes general sau local și zonelor încadrate ca parcele construibile.	4.500	S.C. NOROC COM S.R.L.	48 luni după aprobare P.U.Z.
3	Realizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică – rețele utilitare (apa, canal, rețea electrică, rețea gaz) în regim îngropat.	1 398 000	S.C. NOROC COM S.R.L.	48 luni după aprobare P.U.Z.
4	Realizarea circulațiilor auto și pietonale de interes general și local - conform etapizării propuse în documentația pentru P.U.Z.	1 649 774	S.C. NOROC COM S.R.L.	60 luni după aprobare P.U.Z.
5	Autorizarea și executia imobilelor, amenajărilor exterioare - conform etapizării propuse în documentația pentru P.U.Z.	293 196 537	S.C. NOROC COM S.R.L.	60 luni după aprobare P.U.Z.
	<b>TOTAL</b>	<b>296 249 611</b>	S.C. NOROC COM S.R.L.	60 luni după aprobare P.U.Z.

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

DEZVOLTATOR,  
**S.C. NOROC COM S.R.L.**

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