

Documentație pentru obținerea

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

pentru

**ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA
str. VRANCEA nr. 24 – str. RAZBOIENI**

Str. Vrancea nr. 24, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Beneficiar	S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L. Str. Vrancea nr. 24, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1395 / 2020
Faza proiect	P.U.Z.

Cluj-Napoca
MARTIE 2024

BORDEROU ARHITECTURA

A. PIESE SCRISE

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU
03. LISTA DE SEMNATURI
04. VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE
05. VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

PLANSE P.U.Z.

PUZ.01 Plan de Incadrare in Zona	-
PUZ.02 Plan de Situatie Existenta	scara 1:500
PUZ.03 Plan de Situatie Propusa	scara 1:500
PUZ.04 Plan Reglementari	scara 1:500
PUZ.05 Reglementari Urbanistice – Echipare Edilitara	scara 1:500
PUZ.06 Circulatia Terenurilor	scara 1:500
PUZ.07 Studiu Volumetric	-

ANALIZE CU CARACTER ANALITIC

PUZ.08 Relatia Zona – Oras	-
PUZ.09 Conformare Spatial – Volumetrica	-
PUZ.10 Caracteristici Tesut Urban	-
PUZ.11 Dotari Existente in Zona	-

Intocmit,

arh. stag. Bogdan Bradu



Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea



LISTA DE SEMNATURI - ARHITECTURA

PROIECTANT GENERAL:

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

Sef proiect :

Arh. Claudiu Botea

Proiectat :

Arh. Mihai Vonica

Arh. Matei Farte

Arh. stag. Bogdan Bradu

Verificat:

Arh. Valentin Moldovan

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	Elaborare plan urbanistic zonal, desfiintare construcții existente,operatiuni notariale
Beneficiar:	S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L. Str. Vrancea nr. 24, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Amplasament:	Str. Vrancea nr. 24, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect:	1395 / 2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul PUZ

II.01.1 Investitia propusa

Prezenta documentație a fost întocmită pentru "ELABORARE P.U.Z. IN CONDITIILE LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA, OPERATIUNI NOTARIALE ", in Cluj-Napoca, str. Vrancea nr. 24.

II.01.2 Investitor / beneficiar /proprietar:

S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L.

Str. Vrancea nr. 24, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
CUI 15133480, Nr. reg. J12/80/16.01.2003

II.02. Incadrarea in zona – Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona Nordica a orasului, pe strada Str. Vrancea, nr. 24 la intersectie cu strada Razboieni F.N. Strada Vrancea are un caracter preponderent residential, iar strada Razaboieni are un caracter industrial propus prin PUG al localitatii spre restructurare.

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

C.U. nr. 679 din 31.03.2023
Aviz de Oportunitate nr. 172 din 02.08.2022
P.U.Z. aprobat prin HCL 766/2020 – S.C. MUCART S.R.L.

Concluzii din sursele de documentare:

Conform regulament PUG:

UTR= RiM zona industrială restructurabilă – zona mixtă, pentru locuire colectivă, activități administrative- financiare, bancare, comerciale etc.

Indicii urbanistici: **POT_{max}= 60%**, **CUT_{max}= 2.80**

II.03. Adresa investitiei:

Str. Vrancea nr. 24, Cluj-Napoca, jud. CLUJ.

II.04. Delimitarea zonei reglementate prin prezentul PUZ:

Teritoriul studiat prin PUZ este delimitat în partea de nord de strada Vrancea, în partea de est de zona mixtă (teritoriul reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 766/2020), în partea de sud de culoarul Nadasului (UTR Ve) și în partea de vest de zona rezidențială (UTR Lip).

Zona reglementată prin PUZ este terenul ce a generat P.U.Z. identificat cu C.F. nr. 265086, nr. CAD 265086.

III. SITUATIA EXISTENTA

III.01. Regimul juridic

Parcellele studiate prin prezentul PUZ, cu o suprafață totală de **9 352 mp**, sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție și se află în proprietatea **S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L.** și **STATUL ROMAN** conform extraselor CF.

Parcela reglementată prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **4 932 mp** este identificată cu C.F. 265086, nr. CAD 265086.

Parcellele studiate:

Extras CF nr. 265086 – zona reglementată prin PUZ :

S_{TEREN} = 4 932 mp, Nr. CAD: 265086;

C5: Nr. cadastral **265086-C5, Sc= 322 mp**

C6: Nr. cadastral **265086-C6, Sc= 533 mp**

C7: Nr. cadastral **265086-C7, Sc= 837 mp**

Extras CF nr. 320103:

S_{TEREN} = 4 420 mp, nr. Topo 7447/4;

Actualmente pe teren există un număr de cinci construcții și alte instalații de producție cum ar fi bazine de apă care nu sunt inscripționate în CF.

III.02. Regimul economic

Terenuri si constructii : C5 – cladire de birouri P+E ; corp C6 – cladire – hala de productie (anexe, spatiu tehnic) P+Mezanin ; corp C7 – cladire de productie (doua corpuri de hala – C si D) P+supanta.

Destinatia zonei este restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

Zona este incadrata in zona de impozitare « D » conform H.C.L. 908/19.12.2019.

III.03. Regimul tehnic

Nu sunt inscrieri privitoare la sarcini in CF-uri.

Conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, ampalsamentul care face obiectul acestei documentatii se afla in zona functionala **UTR RiM = Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta**.

Parametrii tehnici maximi admisi **UTR RIM** sunt:

POT maxim = 60%

POT maxim (pentru nivelele cu destiantia de locuire) = 40%

POT maxim (pentru nivelele cu destiantia de locuire, parcelele de colt) = 50%

CUT maxim = 2.8

III.04 Vecinatati

Nord-Vest: str. Vrancea

Sud-Vest: proprietati private – UTR Lip

Nord-Est: proprietati private – UTR RiM

Sud-Est: Paraul Nadas

III.05 Cai de comunicatie - accese

Amplasamentul este accesibil pietonal si auto din str. Vrancea cu un profil de cca. 13.00m si str. Razboieni cu un profil de cca. 15.80m, situate in partea nordica si nord-vestica a terenului studiat. Conform PUG Cluj-Napoca in vigoare, strazile Vrancea si Razboieni nu sunt afectate de servitute de utilitate publica pentru modernizare.

III.06 Echipare edilitara

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

IV. SITUATIA PROPUSA

IV.01. Elemente de tema – operatiuni propuse

In contextul restructurarii urbane in zona studiata, se propune reglementarea urbanistica pentru parcela cu nr. cad. 265086 (S teren = 4 932mp) in vederea construirii unui ansamblu de imobile mixte (functiuni tertiare de interes public si locuire colectiva).

Ansamblul propus este alcatuit din 2 imobile distincte. Imobilele propuse vor avea suprafata construita totala de **1 675 mp**, iar suprafata construita desfasurata totala de

14 901.50 mp (10353 mp fara subsoluri). Regimul de inaltime propus este **(2S)+P+5E+R** si **(2S)+P+4E+R**.

IV.01.01 Descrierea imobilelor propuse

IMOBIL A adaposteste functiunea de locuire colectiva cu functiuni tertiare cu acces public la parter. Imobilul A va avea o forma in plan de « L », cu regimul de inaltime variabil de la **2S+P+3E** la **2S+P+5E+R**. Constructia propusa este amplasata pe directia NV-SE, retrasa 3m din aliniament la strada Vrancea. Fata de limitele laterale est si vest, imobilul A se va retrage cu minim H/2 , dar nu mai putin de 4.5 metri, exceptand zona construita calcan de pe latura estica cu o adancime de maxim 20 de metri.

IMOBILUL B adaposteste functiunea de locuire colectiva. Are regimul de inaltime de **2S+P+4E+R** si este situat in adancimea parcelei studiate, in partea sud-estica. Accesul la imobil B se face pe alea de acces propusa. Fata de limitele laterale est si vest, imobilul B este retras cu minim H/2 metri, dar nu mai putin de 4.5 metri, iar fata de limita posterioara sudica, imobilul B este retras cu jumatate din inaltimea totala, dar nu mai putin de 9.00m.

Distanta dintre cele doua imobile este de min. 25.20m.

Funciunea tertiara de interes public, propusa la parterul imobilului A are o suprafata construita desfasurata de **916 mp**.

Pentru functiunile de interes public se vor asigura parcajele necesare la sol, iar pentru functiunile de locuire colectiva se vor asigura parcarile necesare in cele doua subsoluri.

IV.02. Mod de integrare in zona

a) Organizarea circulatiei, parcaje, accese

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

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuirea întregului trafic generat/atras de aceasta investitie prin intermediul strazii Vrancea, în culuarul de circulație din vecinătate: culuarul nord, est și vest, strazile Maramuresului, strada Razboieni si strada Dragos Voda. Deasemenea se realizează o strada secundara cu acces privat din strada Vrancea ce va deservi accesului in subsolurile celor doua imobile.

Conform studiului de trafic, ansamblul propus prin PUZ nu va aduce schimbari mari in rețeaua actuala de trafic, majoritatea tramelor stradale si a intersecțiilor fiind capabile sa preia fluxul de trafic generat.

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

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

Accesul auto si pietonal in zona reglementata prin actualul PUZ se va face din strada Vrancea pe o zona de trotuar bordurat la cota carosabilului pe o latime de 7m. Accesul pe parcela este situat in nord-vestul amplasamentului. Calea de acces de incinta va fi compusa din carosabil (doua benzi dublu sens) in latime de 7m, doua trotuare de 1.5m latime fiecare si parcarii longitudinale de 2.5m amplasate pe ambele parti. La capatul caii de acces se va amenaja un punct de intoarcere cu diametru de 15m. Accesul in subsolurile celor doua cladiri propuse se va face prin doua rampe cu dublu sens cu o latime minima de 5.5m si declivitate maxima de 16%.

Calculul necesarului de parcaje

Nr. locuri de parcare PROPUSE **APARTAMENTE = 117**

(1 loc parcare / apartament cu $S_u < 100 \text{mp}$)

Nr. locuri de parcare PROPUSE **FUNCTIUNI TERCIARE = 7**

(1 loc parcare/50 mp utili)

BILANT PARCARI		
NR TOTAL parcarilor auto propuse	-	124
parcari propuse la sol	-	7
parcari propuse la subsol	-	117
parcari pt persoane cu dizabilitati	-	4
parcari pt. masini electrice	-	25
BILANT PARCARI		124

b) Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Imobil A este amplasat pe directia NV-SE, retras 3m din aliniament la strada Vrancea. Fata de limitele laterale est si vest, imobilul A se va retrage cu minim $H/2$ exceptand zona construita front continu la str. Vrancea.

Fata de limitele laterale est si vest, imobilul B este retras cu minim 4.50m, iar fata de limita posterioara sudica, imobilul B este retras cu jumatate din inaltimea totala, dar nu mai putin de 9.00m.

Distanta dintre cele doua imobile este de min. 25.20m.

c) Regimul de inaltime

IMOBIL A

corp 1 **2S+P+5+R**

- H cornisa = 16.5m
- H max = 22.80m

IMOBIL B

2S+P+5

- H cornisa = 15.5m
- H cornisa = 18.80m

d) Utilitatile edilitare

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

e) Depozitarea si evacuarea deseurilor

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

IV.03. Indicatori propusi

Prin PUZ se propune modificarea UTR existent Rim in UTR Rim*.

SUPRAFETE ZONIFICARE				
	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
S teren studiata	4932.00	100.00	4932.00	100.00
S UTR Rim	4932.00	100.00	0.00	0.00
S UTR Rim*	0.00	0.00	4932.00	100.00

UTR	EXISTENT		PROBUS	
	conform PUG		conform PUZ	
	UTR Rim	UTR Rim*	UTR Rim	UTR Rim*
	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta
INDICI URBANISTICI				
POT max	60.00	%	60.00	%
CUT max	2.80		2.80	
CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim de î	(S)P+5+R		(S)P+5+R	
H max	22	m	22	m
Spatii verzi	30	%	30	%

IV.04. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		4932.00 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	4932.00	100.00	4932.00	86.00
2	S circulatii	-	-	1101.00	22.32
2.1	auto	-	-	842.00	17.07
2.2	pietonale	-	-	259.00	5.25
3	S construita	-	-	1675.00	33.96
4	S teren neamenajat	4932.00	100.00	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	1479.60	30.00
6	S spatii verzi	-	-	2156.00	43.71
7	S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
8	S construita desfasurata	-	-	10353.00	
9	INDICI URBANISTICI				
	POT propus	0.00		34	
	CUT propus	0.00		2.10	
10	CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regim inaltime	-		3S+P+5E+ER	
	H maxim	0		25	
	nr. apartamente	0		117	
11	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcari auto propuse	-		124	
	parcari propuse la sol	-		7	
	parcari propuse la subsol	-		117	
	parcari pt persoane cu dizabilitat	-		4	
	parcari pt. masini electrice	-		25	
	BILANT PARCARI			124	



Redactat,
arh. Matei Farte



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispoziții generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare P.U.Z. in conditiile legii nr. 350/2001 actualizata, operatiuni notariale**” 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. Puține dintre acestea 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

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

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

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în prezentul regulament.

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

- **limitele intre suprafata de teren studiata in PUZ si parcelele invecinate;**

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

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Prin PUG in vigoare suprafata de teren studiata face parte din UTR RiM. Prin prezentul PUZ si a reglementarilor se propune ca zona reglementata sa apartina unui UTR ce va fi redenumit ca **UTR RiM***. Regulamentul acestui UTR are la baza regulamentul pentru UTR RiM din cadrul PUG Cluj Napoca.

INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici la nivelul intregului ansamblu, care se va raporta la RLU RiM*.

SPATII VERZI

Suprafata de spatiu verde necesara se va raporta la intreaga zona reglementata (aflata in UTR RiM* cu suprafata de 4932.00 m²) si va respecta suprafata minima de 30% din aceasta suprafata.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

4.1 RiM* - Zona mixta – cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

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

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

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

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

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

CARACTERUL PROPUȘ

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și comerciale.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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

Serviciile de utilitate publică:

În cadrul prezentei documentații PUZ nu sunt generate servicii de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuția întregului trafic generat/atras de această investiție prin intermediul străzii Vrancea, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul nord, est și vest, străzile Maramuresului, strada Razboieni și strada Dragos Voda. De asemenea se realizează o stradă secundară cu acces privat din strada Vrancea ce va deservea accesului în subsolurile celor două imobile.

- Circulația de incintă propusă se va realiza cu acces din strada Vrancea aflată la nord-vest de amplasament și va avea la bază profilul de tip III.G cu o lățime totală de 15m la care se vor aduce câteva modificări. Circulația se va realiza în două sensuri, având carosabil de 7.00m lățime, parcuri auto de 2.00m și trotuare pietonale cu o lățime variabilă, dar cu un minim de 1.5m..
- Strada Vrancea existentă, aflată la nord-vest de amplasament are o lățime totală de cca. 13.40m și prin această documentație nu se propun modificări la această stradă.
- Strada Razboieni existentă, aflată la nord de amplasament are o lățime totală de cca. 20.50m și prin această documentație nu se propun modificări la această stradă.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Parterele spre stradă vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

Parcelarea propusa este continuta in partea desenata a acestui studiu.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile situate pe strada Vrancea se vor amplasa la 3m fata de limita proprietatii. Cladirile se vor dispune izolat, in regim de construire deschis.

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

Retragerea fata de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 4.5 m. Pe limita laterala estica se permite dezvoltarea unui perete calcan pe o adancime de maxim 20 de metri de la aliniamentul stradal propus.

Retragerea față de limitele posteriore 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scara.

Se admit retrageri succesive ale nivelurilor cu condiția ca distanța între etajele retrase echivalente ca regim de înălțime, aparținând construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, să fie egală sau mai mare cu înălțimea celui mai înalt dintre acestea.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal și auto se vor face din strada Vrancea. Accesul în zona comercială a imobilului A se va realiza de-a lungul străzii Vrancea, iar pentru locuințe, din incinta proprietății, de pe latura vestică. Accesul în imobilul B se va realiza din incinta proprietății de pe latura estică a imobilului.

Circulația auto de incinta propusă se va realiza cu acces din strada Vrancea aflată la nord-vest de amplasament și va avea la baza profilul de tip III.G cu o lățime totală de 15m la care se vor aduce câteva modificări. Circulația se va realiza în două sensuri, având carosabil de 7.00m lățime, parcuri auto de 2.00m și trotuare pietonale cu o lățime variabilă, dar cu un minim de 1.5m. Circulația auto propusă va deservei accesului în subsolurile clădirilor, unde se vor situa parcajele propuse.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **20.00 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **25.00 m**, respectiv un regim de înălțime de **(1-3S)+P+5E+1R**

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi vor fi amenajate atât pe sol natural cât și pe suprafața placilor subsol. Se va încerca amenajarea în cât mai mare măsură cu putința a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8