

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 38/2015

Beneficiari: S.C. ASCOM IMPEX S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

Obiectiv: PUZ - Imobil cu functiune mixta

Amplasament: str. Taberei, f. n. Cluj Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: Arh. Mirela Petrina



BORDEROU

Proiect nr. 38/2015

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu de arhitectura
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

C) Piese desenate

- Plan de incadrare in zona /PUG -
- Plan de situatie existent + disfunctionalitati sc. 1:500
- Plan reglementari urbanistice PUZ sc. 1:500
- Plan echipare edilitara sc. 1:500
- Plan proprietati asupra terenurilor sc. 1:500
- Plan mobilare urbana sc. 1:500

C) Anexe:

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Plan topografic vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- CD

Volumul 1: Memoriul general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Încadrare în localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echipare edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Cadrul legal
- 3.10. Anexe

4. Concluzii, măsuri în continuare

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri
11. Unitati si subunitati functionale

III. Zonificarea funcționala

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

VOLUMUL 1: MEMORIUL GENERAL

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere:

Denumirea obiectivului:

PUZ - Imobile cu functiune mixta

Amplasamentul obiectivului:

str. Taberei, f.n. Cluj Napoca, jud.Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj- Napoca

Beneficiarul lucrarilor:

S.C. ASCOM IMPEX S.R.L.

Cluj-Napoca, str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 110,

Perioada de executie propusa:

2017-2019

Suprafata studiata: 21 620.00 mp

Suprafata reglementata: 4 510.00 mp

conform extrasului C.F.: 314368, Nr. cad. : 314368.

1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

Prezenta documentatie propune reconversia parcelelor studiate prin schimbarea intr-o prima etapa, a unitatii teritoriale de referinta existente pe parcela detinuta de beneficiar, din UTR=**RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta, POTmax=60% si CUTmax=2.8 ADC/mp teren, in UTR=**M4_A** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala si pastrarea UTR existent - **RiM** pe restul parcelelor din UTR. Propunerea a rezultat prin studierea zonei si a cvartalului in care se inscrie parcela aflata in posesia beneficiarului, acesta fiind ocupat momentan de unitati industriale aflate in proprietate privata. Activitatea industrială a incetat aproape in totalitate, iar in urma schimbarii functionale constructiile ramase

adapostesc acum diferite societati comerciale (mica productie, comercial, depozitare), incompatibile cu caracterul zonei vecine.

Prin Avizul de Initiere PUZ nr. 318/25.04.2017 s-a aprobat oportunitatea realizarii investitiei pe un teritoriu delimitat astfel: str. Tasnad la nord, str. Taberei la Est, Calea Floresti la sud si UTR=S_Et la vest. Se propune ca zona reglementata sa fie terenul detinut de beneficiar cu nr. cad. 314368, urmand ca restul terenurilor din UTR existent RiM sa fie reglementat intr-o etapa ulterioara cand se vor rezolva problemele de natura juridica, in sensul in care constructiile de pe terenuri sunt detinute de diferiti proprietari privati, iar terenul de sub constructii de alti proprietari printre care si Statul Roman.

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. În cadrul P.U.G. 2014, zona studiata este incadrata in UTR=**RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta, POTmax=60% si CUTmax=2.8 ADC/mp teren.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Analiza fondului existent;
- Studiu de insorire privind zona studiata;
- Studiu geotehnic;
- Certificat de urbanism nr. 5430/09.11.2016;
- Studiul circulatiilor in zona (directii de deplasare, legaturi existente si posibile);

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

- nu este cazul

2. Stadiul actual al dezvoltarii:

2.1. Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Suprafata totala a terenului studiat este de 21620 mp din care suprafata de 4510 mp se afla in proprietatea beneficiarului/suprafata reglementata conform extras CF anexat (CF:314368; CAD:314368).

Terenul studiat este învecinat cu:

- la est – UTR=Is_A, cladiri publice aferente Hidroelectrica SA, Transelectrica Sa si Hidroserv SA si strada Taberei;
- la sud – Calea Floresti;
- la vest – UTR=S-Et, teren detinut de USAMV concesionat pentru 49 ani incepand cu 2002 catre SC Allib Rom SRL, conform CF 267964, cad. 267964, pe care este edificat magazinul Billa/Penny Market;
- la nord – partial str. Tasnad prelungire si partial teren liber de constructii, neamenajat a carui proprietar nu a fost identificat, nefacand parte din patrimonial municipiului Cluj-Napoca.

BILANT TERITORIAL EXISTENT – ZONA STUDIATA

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S. teren	21.620,00	100.00
2	S. construita	5.439,00	25.15
3	S. desfasurata	6.333,00	CUT – 0.29
	Total	21.620,00	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT – ZONA REGLEMENTATA ETAPA 1

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S. teren	4.510,00	100.00
2	S. construita	1.079,00	24.00
3	S. desfasurata	1623,00	CUT – 0.36
	Total	4.510,00	100.00

2.2. Potential de dezvoltare

Destinatia zonei (conform PUG):

UTR=RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

UTILIZĂRI ADMISE

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- 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 $(1-3S) + P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$
- 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
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune: **POT 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**
Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune: **CUT maxim = 2,8**

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

2.3. Incadrare in localitate:

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Manastur, partea de vest a orasului, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Suprafata de teren reglementata prin PUZ este de 4.510 mp, iar cea studiata de 21.620 mp.

Zona studiata se invecineaza astfel:

- la nord-est – UTR=Is_A, cladiri publice aferente Hidroelectrica SA, Transelectrica Sa si Hidroserv SA;
- la sud – UTR=Lc_A, zona de locuinte colective cu regim mare de inaltime (P+8, P+10) – Calea Floresti;

- la vest – UTR=S-Et, teren detinut de USAMV concesionat pentru 49 ani incepand cu 2002 la SC Allib Rom SRL conform CF 267964, cad. 267964, pe care este edificat magazinul Billa;
- la nord – partial str. Tasnad si partial teren liber de constructii, neamenajat a carui proprietar nu a fost identificat, iar in patrimoniul municipiului nu a fost identificat. De asemenea, pe aceeasi latura zona studiata se invecineaza cu Colegiul Tehnic Napoca si Liceul cu program sportiv.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

Conform normativului NP 074/2007 “Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii” incadrarea preliminara a perimetrului studiat in categoria geotehnica se face pe baza urmatorilor factori de definire ai riscului geotehnic astfel:

teren de fundare "bun" (*)	– 2 puncte
epuismenete "normale"	– 2 puncte
lucrare cu importanta "normala"	– 3 puncte
vecinatati – "risc moderat"	– 3 puncte
zona seismica cu valoare $a_g=0.08g$	– 0 puncte

TOTAL = 13 puncte

Pe baza acestor parametrii lucrarea de arta se incadreaza la categoria geotehnica 1 – risc geotehnic "moderat" (10 – 14 puncte).

(*) S-au incadrat la teren de fundare “bun” atat stratul de aluviuni grosiere (nisip cu pietris si bolovani cu indesare medie) cat si cel de marnocalcare, tari.

Avand in vedere litologia si rezultatele PDG se pun in evidenta conditii bune de fundare, cu urmatoarele recomandari:

- in functie de clasa de importanta a viitoarelor constructii, sarcini si dimensiuni, se poate opta pentru un sistem de fundare direct, fie in nivelul aluvionar grosier (sub nivelul panzei freatice), fie in nivelul de marnocalcare. Nu recomandam fundarea in stratul aluvionar fin din cauza neomogenitatii granulometrice si de indesare ce ar putea conduce la aparitia unor tasari diferite
- la dimensionarea fundatiilor se vor lua in calcul ca valori de baza urmatoarele presiuni conventionale (in conformitate cu normativul NP112/04 *Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa* Anexa A, tabelele A.1 si A.2)
 - nisip cu pietris si bolovani $p_{conv} = 350 \text{ kPa}$
 - marnocalcare $p_{conv} = 500 \text{ kPa}$
- in functie de cota de fundare impusa de viitoarele constructii se vor avea in vedere lucrari de epuismenete normale
- de asemenea se vor recolta probe de apa in scopul determinarii agresivitatii chimice ale acesteia, fata de betoane si metale

- la executarea viitoarelor constructii se va solicita prezenta inginerului geotehnician pe parcursul executarii lucrarilor de fundatie de cate ori este nevoie si obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant si cotei de fundare.

2.5 Circulatia:

Zona studiata este deservita/marginita pe latura de sud de Calea Floresti, iar pe latura de est de strada Taberei. Terenul aflat in proprietatea beneficiarilor situat in partea de nord vest in cadrul zonei studiate este accesibil prin intermediul strazii Tasnad, care are in prezent o ampriza medie de 13.50 metri.

In urma studiului accesibilitatii, directiilor de deplasare, punctelor de acces pe teren se constata lipsa unor circulatii care sa asigure legatura intre prelungirea strazii Tasnad si Calea Floresti. De asemenea se constata lipsa continuitatii strazii Tasnad cu strada care deserveste pe latura vestica magazinul Billa/Penny Market.

2.6. Ocuparea terenurilor:

Intreaga suprafata studiata este o platforma cu caracter industrial, fiind ocupata in prezent de cladiri cu regim de inaltime variabil si caracter odata unitar devenit eterogen in urma divizarii acesteia intre mai multi proprietari. Activitatile desfasurate in prezent sunt reprezentate de: comert, mica productie, depozitare, servicii diverse, etc., acest tip de activitati nefiind conforme cu functiunile dominante ale zonei – locuire si comert.

2.7. Echipare edilitara:

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare investitiei aflandu-se la limita de proprietate a terenurilor studiate.

2.8. Probleme de mediu:

Activitatea industrială din zona a incetat in cea mai mare parte. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente incompatibile cu functiunea propusa.

Terenul studiat este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

De asemenea, terenul nu figureaza in lista siturilor contaminate de pe teritoriul administrativ al Municipiului Cluj-Napoca.

DISFUNCTIONALITATI:

- - imagine si ambianta urbana neconforme;
- - prezenta inoportuna a unei platforme industriale dezafectate, in cadrul unei zone cu caracter mixt, preponderent rezidential si de invatamant;

PRIORITATI:

- - crearea unei imagini urbane coerente pe intreaga suprafata a fostei platforme industriale (etapizat)

- -cresterea potentialului zonei si obtinerea unui caracter coerent din punct de vedere functional

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul orasului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea pontentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

Beneficiarul prezentului PUZ doreste construirea unui imobil cu functiune mixta, gradinita si birouri/servicii la strada Taberei, care sa se incadreze in reglementarile PUG in vigoare.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunile propuse se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Având în vedere datele geologice-geotehnice, se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată.

Zona va fi caracterizată de funcțiuni mixte, de parcelarul omogen si regulat si de regimul de construire izolat.

Consideram justificata aparitia unei noi legaturi pietonale intre prelungirea strazii Tasnad si Calea Floresti, in zona pasajului pietonal subteran. Totodata, pentru o

dezvoltarea coerentă a intragului cvartal, este necesară realizarea unei cai de acces auto și pietonale care să asigure accesibilitatea în zona centrală a perimetrului studiat.

Luând în considerare funcțiunea dominantă de locuire a vecinătăților, pe lângă locuirea propusă se dorește introducerea unor funcțiuni complementare acestora (spații comerciale, servicii/birouri, grădini).

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Zona studiată care face obiectul acestui studiu este situată în partea de vest a strazii Taberei. Terenul aflat în proprietatea beneficiarului și propus spre reglementare, într-o primă etapă, se află în partea de nord a zonei studiate.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului reglementat este definit ca imobil în proprietatea beneficiarului proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG în vigoare terenul studiat este încadrat în UTR=RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă, POT_{max}=60% și CUT_{max}=2.8 ADC/mp teren.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin propunerea prezentată se încheagă din punct de vedere urbanistic zona studiată, urmărind caracterul existent adiacent acestora și se valorifică potențialul platformei industriale dezafectate existente. Noile circulații propuse cresc gradul de accesibilitate a zonei și fac posibilă crearea de noi trasee de legătură între funcțiunile propuse și vecinătăți. Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Tasnad, de pe care se realizează accesul pe terenul detinut de beneficiar, este modernizată pe o porțiune limitată (front teren la strada Tasnad de 16.50m) iar diferența de teren până la terenul Billa de la vest este neamenajat. În urma discuțiilor cu Direcția de Patrimoniu din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, în încercarea de a afla dacă acest teren neamenajat se află în proprietatea Statului Roman și administrat de municipiu, ne-a fost comunicat faptul că terenul nu este înscris în domeniul public al municipiului (acest teren l-am identificat ca fiind parte din CF 274360, topo 21546/1/1/1/1/4/1/1/1, în suprafața totală de 67.905,0 mp). Beneficiarul și-a exprimat dorința de a amenaja acest teren și de a realiza pe propria cheltuială prelungirea strazii Tasnad până în terenul de la vest pe care este edificat magazinul Billa. Din cauza imposibilității de a demonstra proprietatea municipiului, această operațiune nu este posibilă.

Procedura urbanistica de dezvoltare a circulatiei pe intreaga zona si cvartal ar fi prelungirea str. Tasnad peste terenul Billa de la vest si unirea sa cu strada aferenta Billa, eventual cu largirea acesteia la profilul existent al str. Tasnad. Am solicitat punctul de vedere al proprietarului terenului de la vest, USAMV Cluj-Napoca iar punctul dansilor de vedere a fost ca nu-si pot da acordul pentru realizarea acestei strazi deoarece terenul este concesionat la SC Allib Rom SRL pe o perioada de 49 ani (incepand cu 2002) si exista un litigiu intre USAMV si SC Clark International SRL (fosta SC Tower SRL).

In acelasi timp am solicitat si Primariei Cluj-Napoca sa realizeze modificarea prevederilor PUG pe aceasta zona in sensul instituirii unei servituti de utilitate publica reprezentata de prelungirea strazii Tasnad. Raspunsul la aceasta solicitare ne-a parvenit prin Adresa Primariei Cluj-Napoca nr. 472592/43/03.05.2017/385, si anume ca proiectantul PUG considera propunerea de instituire a unei servituti de utilitate publica ca fiind posibila. Aceasta servitute se va putea institui insa doar dupa incheierea contractului de modificare a PUG cu un proiectant, respectiv dupa aprobarea modificarilor PUG in Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

In concluzie, o modernizare a circulatiei in zona prin prelungirea strazii Tasnad este posibila intr-un viitor apropiat in urmatoarele conditii:

- elucidarea situatiei juridice a terenului situat la nord de parcela reglementata prin prezentul PUZ (inscrierea sa in domeniul public);
- obtinerea acordului USAMV ca proprietar al terenului de la vest;

Nu consideram justificata aparitia unei noi legaturi pietonale intre prelungirea strazii Tasnad si Calea Floresti, in zona pasajului pietonal subteran. Pentru o dezvoltare coerenta a intragului cvartal, este necesara realizarea unei cai de acces auto si pietonale care sa asigure accesibilitatea in zona centrala a perimetrului studiat.

Se propune realizarea unei legaturi auto si pietonale din strada Tasnad peste terenul studiat pe directie N-S (profil 15.00 metri). Intr-o etapa ulterioara exista posibilitatea prelungirii acesteia catre est, inspre strada Taberei peste terenurile incadrate in UTR RIM, la sud de amplasamentul reglementat si S.C. Hidroserv S.A.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program si regulamentul de urbanism , au impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza in perimetrul reglementat, adica S+P+5E+ER.

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

Retragere A – 6.35 m din aliniament;

Retragere B – minimum 5.00 metri – teren neconstruibil pe latura vestica a amplasamentului;

Retragere C – minimum 15.00 metri;

Retragere D – minimum 8.00 metri;

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele UTR-uri:

U.T.R. $_{\text{propos}} = \text{M4_A}$ - Subzona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

POT maxim = 50.00 % , iar pentru locuire 40.00%

CUT maxim = 2.80

Regim inaltime: 2S+P+5E+ER

BILANT TERITORIAL PUZ

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
	S teren aferent M4_A	4.510.00	100.00
	Total	4.510.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reseaua publica de alimentare cu apa de pe prelungirea strazii Tasnad. Nu este necesara extinderea retelei de distributie.

3.6.2. Canalizare

Investitia se va racorda la reseaua de canalizare existenta atat pe strada Tasnad cat si pe prelungirea acesteia. Nu este necesara extinderea retelei de distributie.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Investitia se va racorda la reseaua de electricitate existenta atat pe strada Taberei cat si pe prelungirea acesteia. Nu este necesara extinderea retelei de distributie.

3.6.4. Alimentare cu caldura

Investitia se va racorda la reseaua de gaze naturale existenta atat pe strada Taberei cat si pe prelungirea acesteia. Nu este necesara extinderea retelei de distributie.

3.6.5. Gospodarire comunala

Gunoii menajari va fi depozitati in spatii amenajate la parterul cladirii si evacuat apoi de firma specializate..

3.6.6. Protectia mediului

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Prin functiunile propuse se elimina sursele principale de poluare generale de destinatiile actuale de pe teren.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la reseaua de canalizare extinsa. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spatii verzi plantate **minim 30%** din terenul reglementat prin PUZ, conform plansei de reglementari urbanistice.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spatii verzi propuse 30%** din terenul reglementat prin PUZ.

▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica:

▪ **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Terenul studiat se afla în proprietate privată

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietate publică (instituii de stat) și în proprietatea persoanelor juridice.

▪ **determinarea circulației terenurilor**

Se pastreaza actualele proprietati asupra terenurilor studiate.

4. Concluzii, masuri in continuare :

Teritoriul reglementat prin PUZ este incinta beneficiarului, SC Ascom Impex SRL, teren cu suprafata de 4.510,00 mp, conform CF nr. 314368, nr. Cad. 314368.

Se propune amplasarea unui imobil cu functiune mixta, (comercial, birouri, locuire) cu regim de inaltime 2S+P+5E+ER care sa adaposteasca urmatoarele destinatii:

- parking auto;
- birouri;
- spatii comerciale/servicii;
- apartamente de locuit.

Configuratia planimetrica propusa permite si sustine configurarea circulatiilor descrise ca fiind oportune pentru zona studiată. Propunerea este una în forma de „C”, și se va amplasa în retragere de 6.35 metri fata de strada Tasnad (aliniera cu cladirea

Hidroelectrică – strada Taberei nr. 1A). În urma acestui mod de amplasare, va rezulta o curte interioară, cu caracter semiprivat, accesibilă din strada W. Acest spațiu se va amenaja peisager și va conține și un loc de joacă pentru copii. Fața de limitele laterale se vor păstra următoarele distanțe:

- est: se va păstra distanța de 15 metri;
- vest: se vor păstra minimum 5.00 metri față de limita de proprietate, parcela vecină fiind neconstruibilă
- sud: se vor păstra minimum 8.00 metri.

Accesul auto și pietonal în incintă se pastrează pe latura nordică, în vecinătatea parcelei vecine de la est, astfel formându-se un drum de incintă din care se va asigura accesul în parkingul subteran, respectiv accesul pietonal. Drumul de incintă, strada W, s-a dimensionat la un profil de 15.00 m, carosabil de 5.50 m cu două sensuri de circulație, 2 trotuare cu o lățime de 2.75m cu spații pentru amplasarea arborilor și 2 siruri cu locuri de parcare pe fiecare latură, cu o lățime de 2.00 m fiecare. Acest drum nou se va putea prelungi în Etapa 2 a PUZ peste terenurile ce vor fi reglementate în această etapă (incintă semi-industrială ce are deschidere la Calea Florești).

Suprafața de spațiu verde, neafectat de parkingul subteran este 910,00 mp (20.18% din suprafața totală a terenului studiat). Acesta se va amenaja cu vegetație formată din arbuști înalți și medii, respectiv cu iarba.

VOLUMUL 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.:

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

V.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, a Avizului de Inițiere cu nr. 318/25.04.2017, precum și a Certificatului de Urbanism cu nr. 5430/09.11.2016 elaborat de Primăria Cluj Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

V.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in o zona marginita de prelungirea str. Taberei la nord si de platforma industriala de la Calea Floresti. Terenul este mărginit la sud si vest de proprietati private, la nord de prelungirea str. Taberei, iar la est de sediul S.C. Hidroelectrica S.A.

Suprafața terenului reglementat este de 4510,00 mp.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

V.4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apa

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calitatii apelor.

V.5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 1. Amplasarea fata de drumurile publice

Se stabileste alinierea constructiilor astfel:

Retragere A – 6.35 m din aliniament;

Retragere B – nu mai puțin de 5.00 metri;

Retragere C - nu mai puțin de 15.00 metri;

Retragere D – nu mai puțin de 8.00 metri;

V.6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1 Accese carosabile.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru construcțiile propuse se vor asigura accesuri carosabile, parcaje, accesuri pentru mașini și utilaje, separate de aleile carosabile.

ART.2 Accese pietonale

Accesurile pietonale se vor realiza din artera de circulație care porneste din strada Tasnad, pe latura estică a amplasamentului.

V.7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare.

ART.2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

V.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.1 Parcelarea

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa prezinte front la strada;
- suprafata parcelei sa fie de: min. 2000 mp;

ART.2 Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime al constructiilor este 2S+P+5E+ER.

V.9.Reguli cu privire la amplasarea de parcar, spatii verzi si imprejmuiri

ART.1 Parcaje

Stationarea autovehiculelor se va realiza doar pe proprietatea beneficiarilor, pe teren sau in volumul constructiilor (garaj subteran, la parterul cladirilor sau in spatiile amenajate in lungul strazilor). Se permite realizarea pe terenul beneficiarilor a unei rampe auto care sa permita gararea la subsol/demisol .

ART.2 Spatii verzi si plantate

Se recomanda dublarea imprejmuirilor cu vegetatie.

ART.3 Imprejmuiri

Spre spatiul public nu se vor realiza imprejmuiri.

In cazuri particulare (locuri de joaca pentru copii), imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a

Împrejmuirilor 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 transparent sau 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.

VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

U.T.R. $propus = M4_A$ - Subzona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

POT maxim = 50.00 % iar pentru locuire 40.00%

CUT maxim = 2.80

Regim inaltime: 2S+P+5E+ER

VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M4_A- Subzona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta areterlor de importanta locala

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ (cresa, gradinita), de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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.

ART. 3 - UTILIZARI 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. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să prezinte front la stradă;
- suprafața parcelei să fie de: min. 2000 mp;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate cu retragere de min. 6.35 m din aliniament. Se recomandă alinierea construcțiilor propuse în corelare cu fondul construit existent.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 8.00 metri (latura sudică) și minimum 5.00 metri față de limita vestică de proprietate/parcele vecine neconstruibile.

Se permite executarea unor balcaone, bow-window-uri în porțiuni cuprinsă între retragerea minimă conform regulament PUZ și limita de proprietate, dar nu mai adânci de 2.00 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

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

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul

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

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la RLU 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 situate la nivelul parterului. 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, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 23 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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. 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 3,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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. 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.

ART.14 - IMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50% și pentru locuire 40%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.80

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina

DIN ROMANIA

4890

Mirela Cornelia
PETRINA

Intocmit cu drept de semnătură

