

PUZ - Imobil cu functiune mixta

Proiect nr. 38/2015

Beneficiari: **S.C. ASCOM IMPEX S.R.L.**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

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

Faza: **P.U.Z.**

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

Proiectant spec. urbanism: **S.C. Linie Punct S.R.L.**
str. Alexandru Vlahuta
Cluj-Napoca

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 38/2015

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

Faza: P.U.Z.

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

Proiectant spec. urbanism: S.C. Linie Punct S.R.L.
str. Alexandru Vlahuta
Cluj-Napoca

Obiectiv: PUZ - Imobile cu functiune mixta

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

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: Arh. Corina Moldovan

Echipe de proiectare: Arh. Mirela Petrina

Arh. Ghibu Iulia

Arh. Dan Pop

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. 1:1000
- Plan reglementari urbanistice PUZ sc. 1:1000
- Plan echipare edilitara sc. 1:1000
- Plan proprietati asupra terenurilor sc. 1:1000
- Posibilitate mobilare urbanistica sc. 1:500
- Posibilitate mobilare urbanistica sc. 1:500
etapizare zona extinsa

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. Solicitari ale temei-program
- 1.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
 - 2.1.1. Date privind evolutia zonei
 - 2.1.2. Potential de dezvoltare
- 2.2. Incadrarea in localitatea
 - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
 - 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor
 - 2.4.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată
 - 2.4.2. Relationari intre functiuni
 - 2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - 2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit
 - 2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
 - 2.4.6. Asigurarea cu spatii verzi
 - 2.4.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine
 - 2.4.8. Principalele disfunctionalitati
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
 - 2.6.1. Relatia cadru natural – cadru construit
 - 2.6.2. Riscuri naturale si antropice
 - 2.6.3. Potential de dezvoltare
- 2.7. Optiuni ale populatiei
- 2.8. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 2.8.1. Zonificarea functionala – reglementari, indici urbanistici
 - 2.8.2. Bilant teritorial
- 2.9. Dezvoltarea echiparii edilitari
 - 2.9.1. Alimentarea cu apa
 - 2.9.2. Canalizare
 - 2.9.3. Alimentare cu energie electrica

- 2.9.4. Telecomunicatii
- 2.9.5. Alimentarea cu caldura
- 2.9.6. Alimentarea cu gaza naturale
- 2.9.7. Gospodarire comunala
- 2.10. Protectia mediului
- 2.11. Obiective de utilitate publica
 - 2.11.1. Obiective de utilitate publica prevazute
 - 2.11.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor
 - 2.11.3. Circulatia ternurilor intre detinatori

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
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 imprejmuiri

III. Zonificarea funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

Sectiunea I : Utilizare functionala

Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Sectiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

VOLUMUL 1: MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

1. Denumirea obiectivului:

PUZ - Imobil cu functiune mixta

2. Amplasamentul obiectivului:

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

3. Elaboratorul lucrarilor:

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

Bd. 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,

1.2. Solicitari ale temei-program:

P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, strada Taberei, municipiul Cluj-Napoca se inscrie in categoria documentatiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca”, proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014;
- în baza certificatului de urbanism nr.: 5430/09.11.2016 emise de Primăria minicipiului Cluj-Napoca;

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar în Certificatul de urbanism nr. 1584/12.06.2017 și de către inițiatorul PUZ. Acestea au fost completate de către elaboratorul PUZ astfel încât să fie asigurată coerența reglementărilor urbanistice.

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1. Zona studiată prin P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, este în suprafață de **aproximativ 21 620.00 mp și a fost delimitată astfel:**

- la nord-est – UTR=Is_A, cladiri publice aferente Hidroelectrica SA, Transeelectrica Sa si Hidroserv SA;
- la est – strada Taberei;
- 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.

Zona care urmeaza a fi **reglementata** (etapa 1) este de 4 510 mp si se invecineaza astfel:

- **la est** – cladiri publice aferente Hidroelectrica SA, Translectrica S.A. si S.S.H. HIDROSERV S.A. – strada Taberei nr. 1;
- **la vest** – teren cu proprietar necunoscut;
- **la sud**- platforma industriala;
- **la nord** – partial strada Tasnad si partial liber de constructii, neamenajat a carui proprietar nu a fost identificat.

2. Prin *P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj*, se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, in corelare cu dorinta beneficiarului. Zona studiata cuprinde UTR – RiM Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta. Se doreste stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor pentru zona reglementata.

3. Functiunile solicitate si implicite pentru zona studiata sunt:

- Imobil de locuinte colective;
- Servicii cu acces public la parterul imobilului propus;
- Spatii verzi si locuri de joaca pentru copii;
- Cai de comunicatii rutiera si parcarile aferente;

4. *P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj*, va reglementa de asemenea asigurarea dotarilor conform legislatiei in vigoare, precizand solutiile propuse.

1.3. Prevederi alea programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Zona reglementata prin *P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj*, este constituita dintr-o singura parcela cu aria de 4510 mp. Conform PUG Cluj-Napoca, se doreste reconversia parcelelor studiate pe baza unui contract de restructurare.

Restructurarea acestor unitati industriale are ca scop transformarea lor in teritorii urbane cu caracter mixt, relevand o structura functionala complexa si echilibrata, o structura spatiala bazata de preferinta pe principiul cvartalului si spatii publice – strazi, pietre, spatii verzi, etc. – net determinate.

Terenul reglementat este situat in intravilanul municipiului, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, amplasat conform planului de situatie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Incepand cu anul 1965, incepe un mare proces de urbanizare a zonei, cea mai mare parte a caselor vechiului cartier Manastur au fost demolate pentru a face loc celui mai mare cartier de blocuri din oras. Acesta era gandit ca un cartier dormitor pentru muncitorii diferitelor platforme industriale din oras. In ultimele trei decenii, zona studiata nu a avut o evolutie semnificativa, constructiile noi fiind amplasate in general periferic cartierului.

Analizand din punct de vedere functional perimetrul zonei studiate, impreuna cu vecinatatile, se observa un declin accentuat al activitatii industriale de pe vechea platforma, aceasta fiind inlocuita cu diferite spatii comerciale si de productie, grupate in vechile cladiri. Incinta evidentiaza o structura interna mediocra, rezultat al dezvoltarii nesistematice.

De asemenea, se constata privatizări ale spatiului public si deschideri ale spatiului privat catre public.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Situarea zonei studiata pe axul principal est- vest al orasului, in apropierea limitei vestice a localitatii, sustin viabilitatea si necesitatea dezvoltarii zonei studiate. Constructiile existente in zona, similare din punct de vedere functional, sustin oportunitatea dezvoltarii teritoriului studiat. De asemenea, prin restructurarea zonelor industriale se urmareste imbunatatirea calitatea locuirii in vecinatatea zonei studiate, eliminandu-se factorii poluanti existenti.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata prin PUZ – Imobil cu functiune mixta, este situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea vestica a orasului.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiata este situata adiacent Căii Floresti, artera de foarte mare importanta la nivelul orasului. Aceasta face legatura intre centrul orasului si DN1, componenta a axei est-vest a orasului.

2.3. Circulatia

Zona studiata este deservita/marginita pe latura de sud de Calea Floresti, iar pe latura de est de strada Taberei. Terenul reglementat in prima etapa, 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 interiorul zonei studiate nu exista strazi edificate.

In urma studiului accesibilitatii, directiilor de deplasare, punctelor de acces pe teren se considera prioritare urmatoarele masuri:

- realizarea de circulatii auto in interiorul zonei studiate, care asigura accesul si trasee de circulatii corespunzatoare;

- modernizarea terenului cu proprietar necunoscut adiacent limitei nordice zonei reglementate pentru a se asigura o legatura intre prelungirea strazii Tasnad cu artera care deservește pe latura vestica magazinul Billa/Penny Market;

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are o suprafata de 21 620 mp, iar cea reglementata, in prima etapa de 4510 mp, identificat prin CF 314368 CAD 314368.

2.4.2. Relationari intre functiuni

Zona studiata cuprinde UTR – RiM Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta.

POT maxim = 60%

POT maxim = 40% - locuire

CUT maxim = 2.8

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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.

2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din vecinatatea zonei studiate este constituit din constructii realizate incepand cu anii 1970. Se poate observa o coerenta in amplasarea constructiilor de locuit, starea cladirilor fiind foarte buna.

Cladirile aferentei fostei platforme industriale prezinta degradari, fiind parazitare cu diferite anexe.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In vecinatatea zonei studiate exista dotarile de interes public necesare in vederea sustinerii viabilitatii zonei rezidentiale propuse, dupa cum urmeaza:

- scoala Gimnaziala Iuliu Hatieganu si scoala gimnaziala Ion Creanga
- Colegiul Tehnic Napoca si Liceul cu program Sportiv
- Gradinita Licurici
- centru comercial Billa/Penny Market

2.4.6. Asigurarea cu spatii verzi

Teritoriul studiat este alcatuit dintr-o veche platforma industriala, terenul fiind ocupat majoritar cu constructii sau platforme betonate.

2.4.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata este situata in afara zonelor de risc natural sau antropic. In zona nu exista alte constructii care ar putea genera factoru de risc pentru investitia nou propusa.

2.4.8. Principalele 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;

2.5. Echiparea edilitara

In zona studiata exista in zona retele de apa potabila, energie electrica, gaze naturale, canalizare, retele CA-TV.

2.6. Probleme de mediu

2.6.1. Relatia cadru natural – cadru construit

2.6.2. Riscuri naturale si antropice

Activitatea industriala 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.

2.6.3. Potential de dezvoltare

In cadrul zonei studiate exista constructii rezidentiale existente, directia de dezvoltare propusa corespunde caracterului actual al zonei si documentatiilor urbanistice aprobate în zona studiata.

2.7 Optiuni ale populatiei

Pe parcursul elaborarii PUZ, vor fi respectate procedurile de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, conform metodologiei aprobate prin legislatia in vigoare si hotarari ale consiliului local.

2.8. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

2.8.1. Zonificarea functionala – reglementari, indici urbanistici

Zona studiata prin PUZ – Imobil cu functiune mixta

UTR propus - M4_A – Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor de importanta locala

STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE:

Pentru asigurarea unei circulatii rutiere corespunzatoare, in zona studiata se propun urmatoarele operatiuni:

Strada Tasnad, de pe care se realizeaza accesul pe terenul detinut de beneficiar, este modernizata pe o portiune limitata (front teren la strada Tasnad de 16.50m) iar diferenta de teren pana la terenul Billa de la vest este neamenajat. In urma discutiilor cu Directia de Patrimoniu din cadrul Primariei Cluj-Napoca, in incercarea de a afla daca acest teren neamenajat se afla in proprietatea Statului Roman si administrat de municipiu, ne-a fost comunicat faptul ca terenul nu este inregistrat in domeniul public al municipiului (acest teren a fost identificat ca fiind parte din CF 274360, topo 21546/1/1/1/1/1/4/1/1/1/1, in suprafata totala de 67.905,0 mp). Beneficiarul si-a exprimat dorinta de a amenaja acest teren si de a realiza pe propria cheltuiala prelungirea strazii Tasnad pana la limita cu terenul de la vest pe care este edificat magazinul Billa. Din cauza imposibilitatii de a demonstra proprietatea municipiului, aceasta operatiune nu este posibila.

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. S-a solicitat punctul de vedere al proprietarului terenului de la vest, USAMV Cluj-Napoca iar raspunsul dansilor a fost acela 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 s-a 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 contractul 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 – strada W (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.S.H. Hidroserv S.A.

CIRCULATII PIETONALE

Drumul de incinta propus va avea prevazute trotuare cu o latime de 2.75 metri, iar zona din jurul acceselor in imobil va fi prevazuta suprafata minerala.

Principalele reglementari urbanistice propuse pentru UTR M4_A sunt urmatoarele:

- Categorie de interventie:	- stabilirea zonei construibile a terenului studiat/ zona destinata amplasarii constructiilor
- Regim de aliniere:	- 6.00 m fata de limita stradală, in corelare cu amplasarea cladirii vecine S.S.H. Hidroserv S.A.

- Alinierea față de limita posterioară și laterală:	- minimum 5.00 m față de limita laterală vestica – teren neconstruibil; - minimum 15.00 m față de limita laterală vestica – ampriza strada W - minimum 8.00 metri față de limita posterioară, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornisa
- Regim maxim de înălțime:	(2S) + P + 5E + ER
- Procent maxim de ocupare a terenului:	50%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului:	2.8

Din punct de vedere funcțional în cadrul acestei zone se vor găsi spații destinate locuințelor colective și funcțiuni complementare. Se va realiza un singur imobil cu destinația de la locuire colectivă la nivelul etajelor și zona de comerț/servicii/birouri la nivelul parterului. În cadrul acestor spații se permite funcționarea unor sedii pentru desfășurarea unor activități liberale, care nu generează trafic mare sau poluare fonică, peste limitele admise în zonele cu caracter preponderent rezidențial.

SPATII VERZI, LOC DE JOACA PENTRU COPII

Spațiile verzi și locurile de joacă pentru copii vor fi prevăzute în cadrul zonei amintite mai sus, M4_A, pentru a asigura necesarul conform normativelor.

Spațiile verzi vor fi prevăzute cu vegetație variată, medie și înaltă, locuri de relaxare și alei pietonale. Acestea vor fi prevăzute cu împrejmuire pentru protecție.

2.8.2. Bilant teritorial

UTR	Existent		Propus	
	Suprafata	%	Suprafata	%
RiM	4510	100	0.00	0.00
M4_A	0	0.00	4510	0.00
TOTAL	4510	100	4510	100

	Existent		Propus	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Suprafata construita	1079.00	24.00	1450.60	32.17
Spatiu verde si loc de joaca	-	-	1130.00	25.05
Teren neamenajat	2156.00	47.73	-	-
Circulatii pietonale	1275.00	28.27	887.90	19.69

Suprafata drum propus strada W	-	-	1041.50	25.05
TOTAL	4510.00	100	4510.00	100

2.9. Dezvoltarea echiparii edilitare

2.9.1. Alimentarea cu apa

Cladirile existent pe amplasamentul studiat sunt conectate la reseaua de distributie a apei. Aceasta va fi ramificata in functie de configuratia constructiilor propuse.

2.9.2. Canalizare

2.9.2.1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se propune realizarea unei retele de canalizare care va fi brasnata la reseaua de canalizare existenta in zona.

2.9.2.2. Canalizarea pluviala

Apele meteorice de suprafata nu se vor racorda la reseaua de canalizare pentru a nu influenta parametri de functionare ai acesteia. Apele meteorice vor fi conduse gravitational prin rigole deschise, natural in sol. O parte din apele de suprafata vor fi absorbite de zonele verzi de pe amplasament si de zonele libere acoperite cu vegetatie.

2.9.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face conform studiului de solutie avizat de societatea de distributie din zona in corelare cu configuratia imobilelor propuse.

2.9.4. Telecomunicatii

Cladirile propuse vor fi conectate la reseaua de distributie existenta in zona.

2.9.5. Alimentarea cu caldura

Se propune asigurarea alimentarii cu caldura a obiectivelor in sistem individual, prin utilizarea combustibilului gazos, dupa realizarea retelei de alimentare cu gaz, conform studiului de solutie avizat de societatea de distributie din zona.

2.9.6. Alimentare cu gaze naturale

Se va extinde reseaua de gaz existenta conform studiului de solutie avizat de societatea de distributie din zona, in corelare cu configuratia imobilelor propuse.

2.9.7. Gospodarie comunală

Se prevad zone destinate colectarii deseurilor menajere, de unde rezidurile vor fi preluate de catre firma de salubritate responsabila de zona, in baza unui contract de prestari servicii.

2.10. Protectia mediului

Masuri de protectia mediului

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcțiile nou propuse nu constituie un potențial factor de plouare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate și evacuate în rețeaua de canalizare. Apele meteorice vor fi preluate printr-un sistem de rigole betonate de suprafață.

Colectarea deșeurilor se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija investitorului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Masuri de protectie sanitara:

In cadrul zonei studiate nu exista obiective ce sa necesite sau sa impună zone de protecție sanitara.

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investitii s-a tinut cont de normele sanitare in vigoare referitoare la functiunea propusa.

Masuri de prevenire si stingerea incendiilor:

La intocmirea propunerii s-a tinut cont de legislatia in vigoare referitoare la prevenirea si stingerea incendiilor, precum si a cerintelor emise de organele competente în acest domeniu.

In vederea eliminarii unor riscuri de incendiere accidentala, se dispun urmatoarele:

- nu se vor utiliza instalatii electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de incalzire defecte, sau fara agremente tehnice, verificarile tehnice ale acestora se vor face la timp
- se vor marca corespunzător caile de evacuare
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trasnet, prin dotarea cu sistem de paratrasnet

2.11 Obiective de utilitate publica

2.11.1. Obiective de utilitate publica prevăzute

In zona studiată prin P.U.Z. se propun urmatoarele obiective de utilitate publica:

- Realizarea unei strazi noi, ce leaga strada Tasnad de strada Taberei, pe laturila de est a teritoriului reglementat, pe directia N-S – strada W (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.S.H. Hidroserv S.A.

2.11.2 Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispozitie de către inițiator și beneficiar, în zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor juridice, în suprafață de 4510 mp – suprafata ce urmeaza a fi reglementata in etapa 1;
- terenuri proprietate privată a persoanelor juridice sau fizice si terenuri in proprietatea statului – suprafata ce a fost studiată si urmeaza a fi reglementata in etapa 2;

2.11.3 Circulația terenurilor între deținători

Pentru extinderea rețelei de drum vor fi realizate dezmembrarile necesare, conform plansei „Circulația terenurilor” anexata.

CONCLUZII

Propunerea corespunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG minicipiul Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Elaborat

arh. Urb. Corina Moldovan

VOLUMUL 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.:

Prezentul regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR – M4_A - **Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor de importanta locala**, condițiile de construire, permisivități și constrângeri urbanistice, utilizări admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înălțime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitară și amenajarea spațiilor verzi, etc.

2. Baza legală a elaborării

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al municipiului Cluj-Napoca.

Documentația a fost solicitată de către beneficiar în baza certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca.

3. Domeniul de aplicare

În acest sens RLU se aplică pe zona reglementată prin P.U.Z. cu funcțiuni mixte, locuire colectivă și activități terțiare (birouri, servicii, comerț), în suprafața de 4510 mp, CAD 314368 CF 314368, beneficiar SC ASCOM IMPEX SRL.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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.

Se vor respecta condițiile impuse de pantile și planeitatea terenului și prevederile studiului geotehnic întocmit pe amplasament.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor. Se prevăd inierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

– Regim de aliniere:	– 6.00 m față de limita stradală, in corelare cu amplasarea cladirii vecine S.S.H. Hidroserv S.A.
– Alinierea față de limita posterioară si laterala:	- minimum 5.00 m față de limita laterala vestica – teren neconstruibil; - minimum 15.00 m față de limita laterla vestica – ampriza strada W -minimum 8.00 metri fata de limita posterioara, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea cladirii la cornisa

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela ---
Se vor respecta conditiile de protectie PSI și alte norme tehnice specifice functiunilor.

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

Accese pietonale

Accesele pietonale se vor realiza din artera de circulatie care porneste din strada Tasnad, pe latura estica a amplasamentului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele 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.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

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

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

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor executa dezmembrarile necesare pentru realizarea tramei stradale propuse prin PUZ.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcari, spații verzi si imprejurii

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).

Spatii verzi si plantate

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

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

POT maxim = 60.00 % iar pentru locuire 40.00%

CUT maxim = 2.80

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

IV. 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 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. 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.

SECȚIUNEA 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:

- sa prezinte front la strada;
- suprafata parcelei sa fie de: min. 1000 mp;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate cu retragere de min. 6.00 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), minimum 5.00 metri fata de limita vestică de proprietate/parcele vecine neconstruibile, minimum 15.00 fata de limita vestică pentru a permite realizarea drumului – FAZA 2.

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 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea 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 CLADIRILOR

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 pașize 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 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. Tratamentul 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 = 60% și pentru locuire 40%

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

CUT maxim = 2.80

Elaborat

arh. Urb. Corina Moldovan

