



MEMORIU TEHNIC

I. REGIMUL JURIDIC

Terenul pentru care se solicită eliberare **PUZ conform prevederilor legii 350/2001 actualizata zona b-dul Muncii FN pentru UTR UEmm**, este amplasat în municipiul Cluj-Napoca, str.B-DUL Muncii FN

Terenul cu CF nr. 325834,CF 260979,CF314482,CF324986 se află în proprietatea SC FAN COURIER ACTIVE SRL si asociatii.

Terenul cu CF nr. 268432 se află în proprietatea SC INDIS PARTENER SRL

II.REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: teren liber de constructii, curti constructii

III.REGIMUL TEHNIC

Terenurile studiate se afla in UTR Uemm. Prezentul studiu abordeaza bucata de teren aflata in UTR UEmm.

Amplasamentul studiat este delimitat la sud de str. Muncii, la nord si vest de UTR VPr (protectie a liniilor de inalta tensiune) si UTR Ve la est.

Amplasamentul consta in 11 parcele cu urmatoarele nr CF: CF325834; CF324986, CF260979, CF 314482, CF 268423, CF264880, CF259494,CF263952, CF306695, CF322818, CF 264899.

Terenul este liber de constructii si are o formă poligonală. Se învecinează: la sud cu str. Muncii si la est si nord cu proprietati private, isr la vest cu strada Hodai.

Zona este echipata cu retele edilitare.

Frontul la b-dul Muncii e grevat de servitute de utilitate publica.

IV.PROPUNERI

Prin P.U.Z.-ul de fata se propune reglementarea celor 11 parcele in vederea amplasarii a doua hale si o extindere la hala existenta, avand functiuni conform RLU (activitati economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii).



In acest sens se vor reconsidera parcelele prin comasarea a trei dintre ele(CF260979, CF314482, CF324986)

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. respectarea funcțiunilor propuse prin PUG (UTR UEmm – Zona de urbanizare – zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii)
2. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

REGIM MAXIM DE INALTIME:

- (S)+ P+ 1 pentru cladirile curente – hale modulare
(1-3S)+ P+ 4 pentru cladirile dedicate functiunilor complementare

LOCURI DE PARCARE:

Numarul locurilor de parcare a fost stabilit coform anexei 2 din PUG:

IV.MOD DE INTEGRARE IN ZONA

Zona are un caracter economic de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii. Pe parcelele din jur exista deja amplasate hale industriale .Prin propunerile acestui PUZ se respecta prevederile PUG-ului prin care se mentine actualul caracter al zonei.

Circulația auto se desfășoara pe b-dul Muncii care urmeaza a fi modernizat si largit la 35m conform profil tip II. In acest sens se va dezmembra si ceda fasia de teren grevata de servitutea de utilitate publica. Traficul suplimentar generat de cele doua investitii poate fi preluat de actuala sectiune a b-dului (4 benzi)



Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Prin reglementarea si urbanizarea acestei zone se vor crea spatii de productie noi care vor asigura noi locuri de munca .

IV. CATEGORII DE COSTURI

Prin propunerile prezentului PUZ costurile cad in sarcina beneficiarilor, nefiind prevazute costuri in sarcina administratiei publice.

Intocmit
Arh. Sorin Scripcariu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiata in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. UEmm** - activitati economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii, si o zona grevata de servitute de utilitate publica in partea de sud.

Amplasamentul este situat în estul municipiului Cluj-Napoca, în estul cartierului Iris, pe B-dul Muncii. Terenul studiat este în intravilanului municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 53337.77 m² și are o formă relativ regulată și este accesibil din B-dul Muncii. Zona studiată se învecinează la nord cu o proprietate privată, la sud cu B-dul Muncii, la vest cu str. Hodai și la est cu proprietăți private.

Întocmit,
Arh. Sorin Scripcariu



A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. UEmm - activitati economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii.

SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structura functionala dedicata activitatilor economice – industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc., desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii în clădiri modulare de tip hală, specifice. Modulele au în general suprafete utile cuprinse între 150 și 500 mp:

- productie industrială / cvasiindustrială / manufacturiera si activitati complementare – administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare – direct legate de functiunea de baza
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei – administrative, comerciale, sociale, de expunere si promovare – cu conditia amplasarii acestora in PUZ de urbanizare in cadrul unui / unor centre multifunctionale, dedicate serviciilor de sustinere a activitatilor de baza.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

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.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICELE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare, pentru ansamblurile dedicate activităților economice ale întreprinderilor mici și mijlocii, parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 10.000 mp
- (e) vor avea formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / clienților (vizitatorilor) se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei / parcelei. E acceptabilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte / ansambluri.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu *Anexa 2* a prezentului regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_Uis – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea la cornișă nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1.

Pentru clădirile dedicate funcțiilor complementare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

Pentru clădirile 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 reglementată.

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. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

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

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

Fiecare incintă / parcelă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, 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.

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.2

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

