

**PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte,
bvd.Muncii, nr.191-195**
Proiect nr. 05/2018

Beneficiar: **BERCAN RAMONA CRISTINA**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: bvd Muncii, nr.191-195, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

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

FISA PROIECTULUI *Proiect nr. 05/2018*

Beneficiar: **BERCAN RAMONA CRISTINA**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

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

Obiectul: **P.U.Z.**

Amplasament: bvd Muncii, nr.191-195, Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Petrina Mirela

BORDEROU *Proiect nr. 05/2018*

A)I.Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu de arhitectura

II.Date specifice obiectivului

- obiectul lucrarii
- surse de documentare

III.Situatia existenta

- descrierea teritoriului aferent PUZ
- analiza geotehnica
- circulatia
- echipare edilitara
- probleme de mediu
- optiuni ale populatiei
- zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

IV.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- concluzii ale studiilor de fundamentare
- corelarea cu alte documentatii de urbanism
- valorificarea cadrului natural
- dezvoltarea echiparii edilitare
 - alimentarea cu apa
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrica
 - telecomunicatii
 - alimentare cu caldura
 - alimentare cu gaze naturale
 - gospodarie comunala
- protectia mediului
- obiective de utilitate publica
- concluzii, masuri in continuare
- anexe

V.Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- dispozitii generale
 - rolul R.L.U.
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare
- reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor
 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 2. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii

3. Reguli cu privire la accesele obligatorii
4. Reguli cu privire la echiparea edilitară
5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

VI.Zonificarea funcționala

-prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

B)Anexe

Certificat de urbanism
Extrase de carte funciara
Ridicare topografică
Acorduri si avize

C)Piese desenate

Plan de incadrare in zona	-
Plan de situatie existent	sc. 1:1500
Plan reglementari urbanistice PUZ	sc. 1:500
Plan mobilare urbana	sc. 1:500
Plan obiective de utilitate publica	sc. 1:500
Plan echipare edilitara	sc. 1:500
Plan subsoluri	sc. 1:200
Concept si etapizare	
Volumetrii	

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 05/2018

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumirea obiectivului de investitie:

PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.191-195

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

jud. Cluj, Cluj-Napoca, bvd.Muncii, nr.191-195

Beneficiarul lucrarilor:

Bercan Ramona Cristina

jud.Cluj, Cluj-Napoca, str.W.A.Mozart, nr.17

Elaboratorul proiectului:

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

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

1.2 Solicitări ale temei-program:

PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.191-195

se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Cluj-Napoca, în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr.724/23.02.2018 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- în corelare cu documentațiile de urbanism existente în zonă

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1) Zona studiată prin *PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.191-195* este în suprafață de **5648 mp** și a fost delimitată astfel:

- **la sud** – bulevardul Muncii;
- **la nord** – str.Ciucea;
- **la est** – terenuri private - încadrate in UTR UM3/PUZ;
- **la vest** – terenuri private - încadrate in UTR UM3, A, ULi/c;

2) Prin *PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.191-195* se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului. Parcela studiată este încadrată în UTR UM3/PUZ – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Se dorește stabilirea de reglementări urbanistice pe parcela studiată, detinută de beneficiar.

3) Funcțiunile solicitate pe parcela studiată, in corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile încadrate in acelasi UTR M3:

- Imobil mixt (locuinte colective si servicii la parter);
- Imobil de locuinte colective;
- Spatii verzi cu locuri de joaca pentru copii;
- Cai de comunicatii si accesurile aferente la parcajele necesare;

1.3. Surse de documentare:

- Documentația "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, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Certificatul de urbanism nr. 724/23.02.2018;
- Avizul de Oportunitate nr. 947/31.10.2018 eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca;
- Documentatia topografica;
- Studiul geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei:

2.1.1. Date privind evolutia zonei:

Amplasamentul studiat este situat in partea nordica a intravilanului Municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona cu caracter industrial, reprezentata de unitati industriale in general private, intinse pe suprafete generoase de teren, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, intr-o zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Terenul studiat se afla in proprietate privata, conform extrasului CF anexat. Pe terenul studiat nu exista in prezent nicio constructie, rezultand POTexistent=0.0% si CUT=0.0.

Regimul tehnic al amplasamentului este **U.T.R.=UM3**- zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

P.O.T.maxim=40%

C.U.T.maxim=2.0

Vecinatati:

-la est – terenuri proprietati private, Liceul tehnologic „Aurel Vlaicu” (UTR=A si UTR=Is_A);

-la sud – Bulevardul Muncii, care in prezenta este de 18m latime, propunandu-se conform PUG actual un profil de 35m latime.

-la vest – terenuri proprietati private, Facultata de Mecanica (UTR=ULi/c, UTR=A, UTR=UM3);

-la nord – str.Ciucea care in prezent are aproximativ 2.90m latime (UTR=ULi/c).

2.1.2. Potențial de dezvoltare:

Vecinatatile zonei studiate sunt dominate in general de functiuni mixte ce cuprind locuinte colective si unifamiliale, servicii, activitati comerciale si administrative, educationale, cum ar fi Facultatea de Mecanica, Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, magazinul comercial "Auchan" sau diferite sedii de firma, precum si un acces facil la transportul in comun.

Construcțiile existente în zonă si directia de dezvoltare a acestora se incadreaza in destinatiile permise prin RLU aferent M3, iar destinatia propusa prin proiectul PUZ susține viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei.

2.2. Încadrarea în localitate:

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată prin **PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bvd.Muncii, nr.191-195**, este situată în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea:

Zona studiată este situată pe bulevardul Muncii, in partea nordica a municipiului Cluj-Napoca, aproape de sensul giratoriu care face legatura mai departe cu cartierul Marasti, avand acces direct la liniile de transport in comun precum si la zone cu spatii comerciale si servicii.

2.3. Analiza geotehnica:

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Foraj 01

±0,00-0,30m-sol vegetal

-0,30-1,80m - argila neagra, plastic vartoasa

-1,80-3,00m - argila galbuie, plastic vartoasa

-3,00m-4,05m - argila galbena, plastic vartoasa, in alternanta cu gresii si tufuri

-4,05m-6,00m - argila grasa, galbena, plastic vartoasa, cu intercalatii de gresie

Foraj 02

±0,00-0,10m-sol vegetal

-0,10-2,00m-umplutura

-2,00-3,10m- argila galbuie, plastic vartoasa

-3,10-3,50m- argila grasa, galbena, plastic vartoasa

-3,50-3,60m- intercalatie grezoasa galbuie

-3,60-8,00m- argila galbena, plastic vartoasa

Apa subterana

A fost interceptata la adancimea de -4,90m, in cazul forajului 1 si la -2,40m in cazul forajului 2, fata de cota terenului natural.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, $ag = 0.10$ g si valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec (P100/1-2013).

Conditii de fundare si recomandari:

Stratul bun de fundare este stratul de argila galbuie, plastic vartoasa.

2.4. Circulatia:

Zona este deservita de bulevardul Muncii, artera de importanta zonala, care face legatura cu restul orasului. In prezent profilul strazii este de 18m latime, insa prin PUG-ul in vigoare, conform Anexei 6, se propune la un profil de 35m latime, cuprinzand cate doua benzi pentru fiecare sens de circulatie, zone pentru parcare, piste de biciclisti, spatii verzi si trotuare generoase.

Accesul pe parcela studiata se realizeaza din bulevardul Muncii. Pe latura nordica, terenul este invecinat de str.Ciucea, care in prezent are o latime variabila, de aproximativ 2.90m, in legatura cu str.Silvaniei si care porneste din bulevardul Muncii.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata Terenul studiat este constituit dintr-o singura parcela:

Terenul studiat are o suprafata de 5648mp, identificat prin CF 326873.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Zona studiata cuprinde UTR – UM3-zona de urbanizare, zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;

POT maxim = 40%

POT maxim = 40% - locuire

CUT maxim = 2.0

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat prin PUZ este liber de constructii.

In imediata vecinatate a amplasamentului, se poate observa o dezvoltare tot mai mare a zonei cu caracter rezidential, in special la nord de bulevardul Muncii, in rest observandu-se activitati cu caracter mixt: comert, servicii, activitati educationale etc.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Se poate observa un parcelar relativ regulat, dezvoltat pe directia perpendiculara bulevardului Muncii, pe latura nordica.

2.5.5. 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 mixte propuse, dupa cum urmeaza:

- Liceul tehnologic „Aurel Vlaicu”
- Facultata de Mecanica
- spatii comerciale, „Auchan”

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat este neconstruit, avand in general categoria de folosinta arabil, asigurarea spatiilor verzi in momentul acesta nu este necesara.

2.5.7. 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 factorul de risc pentru investitia nou propusa.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

- imagine si ambianta urbana neconforme;
- lipsa unor spatii pentru recreere, spatii verzi si zone de joaca pentru copii;

2.6. Echiparea edilitara:

Zona are echipare edilitara completa. Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice si se vor asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii. In caz de nevoie, acestea se vor redimensiona.

2.7. Probleme de mediu:

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate. Nu sunt evidentiata valori cu potential necesare a fi protejate in zona.

Terenul prezinta o diferenta de nivel de la nord la sud de aproximativ 20m, si pe directia vest-est de aproximativ 6m. Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

DISFUNCTIONALITATI:

-lipsa amenajarii terenului care sa ajute la o dezvoltare viitoare a vecinatatilor;

PRIORITATI:

-realizarea acceselor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului, asigurandu-se o legatura pietonala din bulevardul Muncii spre drumul care se afla in partea de nord a terenului, str.Ciucea;

-amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse;

-racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse;

Nu se impun probleme deosebite de protectie a mediului, altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

Implementarea functiunii propuse nu aduce nici un prejudiciu mediului natural existent, sistemele moderne folosite in exploatarea obiectivului, fiind dintre cele mai performante, cu impact minim asupra terenului pe care se vor amplasa.

2.8. Optiuni ale populatiei :

Beneficiarul isi manifesta intentia de a realiza proiectul: **PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bd.Muncii, nr.191-195.**

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unor imobile de locuinte colective; se propune un imobil mixt in

partea de sud a parcelei, care va cuprinde servicii la parter cu locuinte colective si un imobil de locuinte colective cu servicii si parcare la parter, in partea de nord a parcelei. Se vor asigura in subsolurile imobilelor necesarul de locuri de parcare, se propun accese auto si pietonale, puncte gospodaresti ingropate si actionate hidraulic si spatii verzi.

Intre cele doua imobil se propune o subzona, S_Va care sa cuprinda alei pietonale, spatii verzi si de relaxare, care sa poata fi accesibila de catre oricine si face legatura intre zona nordica si cea sudica, in acest sens nu se propune imprejmuirea terenului.

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea mixta, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădire de tip urban modern, retrase din aliniament, in front discontinuu (deschis).

Parcela va respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

Conform **Avizul de Oportunitate nr.947/31.10.2018** eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca, dezvoltarea propusa se incadreaza in zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

3.2. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.2.1. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial

Zona studiata prin **PUZ dezvoltare zona cu functiuni mixte, bd.Muncii, nr.191-195**

M3 – Zona mixta, cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de importanta locala

S_Va – Subzona verde-scuar, gradini, parc cu acces public nelimitat

Circulatii auto si pietonale propuse:

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

-realizarea unui drum de acces auto direct din bulevardul Muncii, avand un profil de 12 metri si care sa asigure mai departe accesul prin niste rampe, catre subsolurile imobilului 1 si 2 ;

-trotuarele pentru circulatiile pietonale vor avea latimea de minim 1.50 metri ;

-pentru largirea strazii Ciucea, care se afla la nord de terenul studiat se propune o dezmembrare de aproximativ 120mp, pentru a realiza un profil de 12m latime ;

Principalele reglementari urbanistice propuse pentru UTR M3 :

- Categorie de intervenție:
 - stabilirea zonei construibile a terenului studiat/ zona destinată amplasării construcțiilor
- Regim de aliniere:
 - pentru parcela 1:
6.00m față de limita sudica-bulevardul Muncii
 - pentru parcela 3:
6.00m fata de limita nordica-str.Ciucea;
- Alinierea față de limita posterioară si laterala:
 - pentru parcela 1:
11.00 m față de limita nordica, 6.00m fata de limita estica si 10.50m fata de limita vestica;
 - pentru parcela 3:
10.50 m față de limita vestica, 11.00m fata de limita estica si 5.00m fata de limita sudica;
- Regim maxim de înălțime: (2S)+P+5E+ER
- Procent maxim de ocupare a terenului: 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului: 2.0

Din punct de vedere functional in cadrul acestei zone, se vor regasi spatii destinate locuintelor colective si a serviciilor la parterul imobilului 1 si 2. Se vor realiza subsoluri cu destinatia strict pentru gararea autovehiculelor. In cadrul acestor spatii se permite functionarea unor sedii pentru desfasurarea unor activitati liberale, care nu genereaza trafic mare sau poluare fonica, peste limitele admise in zonele cu caracter rezidential.

Spatii verzi, loc de joaca pentru copii

Spatiile verzi amenajate se vor asigura in cadrul fiecarei parcele, parcela 1 si 3, precum si in cadrul parcelei 2 unde se propune o subzona S_Va. Spatiile verzi vor fi prevazute cu vegetatie variata, medie si inalta, locuri de relaxare si alei pietonale care se propun a face legatura intre parcela 1 si 3, respectiv intre partea sudica si nordica a terenului studiat (bulevardul Muncii si str.Ciucea).

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	5648.00	100.00
2	S construita	0	0.00
3	S circ.pietonale	0	0.00
4	S circ.auto	0	0.00
5	S platforme	0	0.00
6	S teren viran	5648.00	100.00
Total		5648.00	100.00

BILANT TERITORIAL PUZ

nr.crt. specificatie	suprafata(mp)	%
1 S teren	5648.00	100
2 UTR=M3-parcela 1	2053.15	36.35
3 UTR=S_Va-parcela 2	591.00	10.48
4 UTR=M3-parcela 3	2197.15	38.90
5 circulatii	686.70	12.15
6 suprafata pentru regularizarea drumului	120.00	2.12
Total	5648.00	100.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0 ADC/A teren

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.3.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la retea publică de alimentare cu apa existenta.

3.3.2. Canalizare

Se propune racordarea la canalizarea publică, iar apele uzate menajere vor fi evacuate in retea interioara de canalizare si apoi in cea publică.

3.3.3. Alimentare cu energie electrica

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retea Electrica.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent.

3.3.4. Alimentare cu caldura

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire va fi pe gaz; alimentarea cu caldura se va asigura prin centrala termica proprie pentru spatiile de servicii de la parterul primului si al doilea imobil si pentru fiecare apartament in parte si vor fi astfel concepute incat sa respecte cerintele de confort pentru fiecare tip de incapere.

Instalatia de incalzire a fost proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirii (structura, peretii, grosimile izolatilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

3.3.5. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea rețelei în zona existentă, de pe bv. Muncii, dacă este cazul, și alimentarea imobilului în baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi încălzite cu CT proprie.

3.3.6. Telecomunicații

Se va propune extinderea rețelei în zona și alimentarea imobilelor propuse.

3.3.7. Gospodărire comunala

Parcelele propuse vor avea în dotare o zonă pentru un punct de gospodărire îngropat și acționat hidraulic, dimensionat corespunzător pentru funcțiunea propusă.

3.4. Protecția mediului:

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de birouri, nu există riscul ca prin activitatea ce se desfășoară în viitor să apară surse de poluare a mediului.

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.

IV.1. Obiective de utilitate publică

Zona este deservită de bulevardul Muncii, artera de importanță zonală, care face legătura cu restul orașului. În prezent profilul străzii este de 18m lățime, însă prin PUG-ul în vigoare, conform Anexei 6, se propune la un profil de 35m lățime, cuprinzând câte două benzi pentru fiecare sens de circulație, zone pentru parcare, piste de bicicliști, spații verzi și trotuare generoase.

IV.2. Concluzii, măsuri în continuare

Prin UTR-ul propus se respectă viitorul caracter al zonei, așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G., deoarece aduce următoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zonă liberă, prin construirea unor imobile mixte, birouri, servicii, spații comerciale și locuințe, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă.

- se va realiza un front coerent al bulevardului Muncii, cu funcțiuni comerciale și servicii pentru corpul din față, la frontul străzii, și imobile de locuințe colective și servicii la parter de genul care să deservească locatarii, de exemplu o sală de fitness (catre zonă de locuințe care se va contura pe viitor);

- se va amenaja spațiul verde din incintă, alei pietonale, zone de recreere și un loc de joacă pentru copii;

Reglementarea urbanistica propusa urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Consideram oportuna atribuirea UTR-ului=**M3** in care sunt incadrate parcelele aflate in posesia beneficiarului, prin incadrarea in indicii urbanistici aferenti PUG-ului in vigoare (POT maxim 40% , CUT 2.0), a inaltimii maxime a constructiilor si a functiunilor permise/permise cu conditionari/interzise.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect.

Intocmit :
Arh. Petrina Mirela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD.MUNCII, NR.191-195, CLUJ-NAPOCA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

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.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

UM3 – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;

Proprietarul terenului situat in Cluj-Napoca, bv.Muncii, nr.191-195, a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unor imobile de locuinte colective si servicii la parter (pentru imobilul 1), oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 947/31.10.2018.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 5648 mp conform CF nr. 326873 si apartine d-nei Bercan Ramona-Cristina.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului , iar obiectivul proiectului este **PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD.MUNCII, NR.191-195 IN SCOPUL CONSTRUIRII UNOR IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER** in Cluj-Napoca, bulevardul Muncii, nr.191-195, jud. Cluj.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr.:724/23.02.2018 elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respectiv a prevederilor PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

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 zona de nord est a municipiului Cluj-Napoca, la nord de bulevardul Muncii. Terenul este mărginit la est si vest de terenuri proprietate private, iar pe latura Nordica de str. Ciucea.

Suprafață totala a terenului este de 5648mp, in scris in CF 326873, si este cuprins in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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 interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Constructia se va amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are deschidere la bulevardul Muncii, pe latura sudica si la str.Ciucea pe latura nordica. Se propune o dezmembrare pe latura nordica a parcelei (suprafata de 120 mp), pentru a largi str.Ciucea, care in prezent are o latime variabila, de aproximativ 2.90m, la un profil de 12m.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

Se propune retragere din aliniament, la o distanta de minim 6.00m, atat fata de bv.Muncii cat si str.Ciucea.

ART. 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

- Pentru parcela 1 se propune o retragere de minim 6m fata de limita estica si 10.50m fata de limita vistica; pentru limita nordica se propune o retragere de minim 11.00m;
- Pentru parcela 3 se propune o retragere de minim 5m fata de limita sudica si 10.50m fata de limita vistica si 11.00m fata de limita estica;

ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:

Se propune o parcelare a terenului studiat, astfel pentru parcela 1 se propune un imobil de locuinte colective cu servicii la parter, pentru parcela 3 se

propune un imobil de locuinte colective si servicii la parter care sa deserveasca locatarii din zona (de exemplu o sala de fitness) si pentru parcela 2 se propune o subzona S_Va; intre cele doua cladiri propuse pe terenul studiat se va respecta inaltimea cladirii celei mai inalte insa nu mai putin de 12m.

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Parcela are acces direct din bv.Muncii, pe un drum avand profil de 12m , de unde pornesc rampe auto pentru subsolurile celor doua imobile propuse.

Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

Se propune un acces auto in partea de sud a terenului, pe unde se face printr-un drum, accesul in subsoluri prin rampe auto.

Se estimeaza un numar de aproximativ 101 locuri de parcare.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale de pe latura sudica, din bv.Muncii, atat pentru imobilele de locuinte cat si pentru parterul primului imobil unde se regasesc servicii. Pentru modificarea acceselor pe parcela propusa (de pe alta latura a parcelei decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate.

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 municipiului 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.

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

Se propune o parcelare a terenului, in 3 parcele; prima parcela are deschidere la bv.Muncii si unde se propune un imobil de locuinte colective cu servicii la parter (UTR=M3); pentru a doua parcela se propune o subzona S_Va, unde se propun spatii verzi, de recreere si alei pietonale, avand acces cu publicul; pentru parcela a treia se propune un imobil de locuinte colective si servicii la parter care sa dereveasca locatarii din imobile (de exemplu sala de fitness), care are deschidere pe latura nordica la str.Ciucea (UTR=M3).

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejuriri

Pentru constructia propusa se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol de protectie și de delimitare a funcțiunii fata de vecinatati.

Parcelele nu se vor imprejmui.

VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

M3 – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M3 – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic (2 parcele)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiune mixta de tip subcentral dezvoltata in lungul principalelor artere de circulatie ale municipiului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la bv. Muncii și str. Ciucea
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000mp;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se propune o retragere față de aliniament de 6m, în front discontinuu (deschis).

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

- (a) clădirea se va retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 6.00m.
- (b) clădirea se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5m.

Se permite depășirea retragerilor laterale, posterioare și față de alinierea propusă cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu mai mult de 1.50m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 12m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

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

Latimea căii de circulație auto va fi de maxim 12.00m

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în totalitate în spații specializate, dispuse la subsolul clădirii și în cadrul parterului.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: 2S+P+5E+ER, respectiv $H_{max}=25$ m.

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare - electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Deseurile menajere, de la locuințe și spațiile de servicii, se vor colecta selectiv la un punct gospodăresc comun amplasat pe teren, tip îngropat, cu acționare hidraulică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Se propune ca parcela să nu fie împrejmuită, asigurându-se doar o delimitare a spațiilor prin propunerea de vegetație, jardiniere, garduri vii, etc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

S_Va – subzona verde, scuar, gradini, parc cu acces nelimitat (1 parcela)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzone: **S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) *plantații înalte, medii și joase*

(b) *sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo*

(c) *mobiliu urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile*

(d) *edicule, componente ale amenajării peisagere*

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune o parcela amplasată pe zona de mijloc al amplasamentului. Suprafața nu va fi mai mică de 500,00 mp, iar parcela nu trebuie să aibă o formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane.

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

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul pentru construcțiile edilitare subterane. Dacă se vor propune și construcții supraterane, atunci amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv P.

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina