

P.U.Z. – de restructurare urbana
- str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 -
Proiect nr. 18/2017

Beneficiar: **Nord Conforest Invest SRL**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: str.Fabricii de Chibrituri, nr.5-11,
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. 18/2017

Beneficiar: **Nord Conforest Invest SRL**
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. – de restructurare urbana**
-str.Fabricii de Chibrituri nr.5-11-

Amplasament: str.Fabricii de Chibrituri, nr.5-11,
Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Urb. Corina Moldovan

BORDEROU

Proiect nr. 18/2017

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 comunală
 - protectia mediului
 - obiective de utilitate publica
- concluzii, masuri in continuare
- anexe

V. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

-dispoziții 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 mobilare urbana	sc. 1:500
Plan obiective de utilitate publica	sc. 1:500
Plan echipare edilitara	sc. 1:500
Plan subsoluri	sc. 1:250
Volumetrii	

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 18/2017

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului de investitie:

P.U.Z.-de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11

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

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11

Beneficiarul lucrarilor:

Nord Conforest Invest SRL

jud.Cluj, Cluj-Napoca, STR. Traian, nr. 77A, et. 1

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:

P.U.Z.-de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11

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.: 4530/22.09.2017 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 *P.U.Z.-de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11* este în suprafață de **1307 mp** și a fost delimitată astfel:

- **la est** – strada Fabricii de Chibrituri;
- **la nord, vest si sud** – terenuri private - încadrate in UTR RiM

2) Prin *P.U.Z.-de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11* se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului. Parcela studiată este încadrată în UTR RIM - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixtă. Se dorește stabilirea de reglementări urbanistice pe parcela studiată, detinută de beneficiar.

3) Funcțiunea solicitată pe parcela studiată, în corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile încadrate în același UTR, RiM:

- Imobil de birouri;

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 modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Certificatul de urbanism nr. 4530/22.09.2017;
- Avizul de Oportunitate nr. 478/31.05.2018 eliberat de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- Documentația topografică;
- Studiul geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei:

2.1.1. Date privind evoluția zonei:

Terenul studiat este într-o zonă cu caracter industrial din zona gării, reprezentată de unități industriale în general private, întinse pe suprafețe generoase de teren. Parcela studiată a făcut parte din platforma Tehnofrig, care după Revoluția din 1998 a fost vândută la diverse societăți private. În prezent, fosta platformă Tehnofrig este încadrată în UTR RiM – restructurarea zonelor cu caracter industrial–zonă mixtă, pe capatul sud-vestic fiind edificat magazinul de bricolaj Dedeman. Restul suprafeței este în mare parte detinută de firmele GEAINV SRL și LIDL România SCS care împreună doresc să realizeze un ansamblu de locuințe colective, birouri și servicii, supermagazin, proiectul fiind în prezent în fază de PUZ. Pe fosta platformă a supraviețuit o singură construcție care s-a reabilitat și reconvertit funcțional în centru de artă și cultură (amplasată pe str. Fabricii de chibrituri, între magazinul Dedeman și platforma ICPIAF). Parcela detinută de beneficiarul prezentei lucrări, este tot parte a platformei Tehnofrig, amplasată la capatul nordic al fostei platforme, la sud de ICPIAF și nord de Centrul de artă și cultură, având o deschidere de 47,47 m la str. Fabricii de chibrituri.

Vecinatati:

Est – str. Fabricii de chibrituri;

Sud și Vest – parcele private a SC GEAINV SRL, încadrată în UTR RiM, cuprinsă în P.U.Z. "Ansamblu de locuințe colective, birouri și servicii, supermagazin", în curs de aprobare;

Nord – parcela privată a SC ICPIAF SA, încadrată în UTR RiM, construită cu o clădire de birouri P+8E și o hală de producție Parter;

2.1.2. Potențial de dezvoltare:

Situarea zonei studiate prin **P.U.Z.-de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11** în apropiere de Statia de Cale Ferata Cluj-Napoca, de str. Caii Ferate si str. Horea – la sud-vest, respectiv de str. Oasului si Maramuresului – pe directia nord-est si str. Corneliu Coposu pe directia nord-vest, permite accesul facil la amplasament si de pe amplasament catre toate cartierele municipiului, respectiv in afara acestuia. Construcțiile existente în zonă, pe latura vestica, pe directia sud-nord a str. Fabricii de chibrituri, se incadreaza in destinatiile permise prin RLU aferent RiM, 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 **P.U.Z.-de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11** 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 str. Fabricii de Chibrituri, latura nordica a acesteia, in zona nordica-centrala a municipiului Cluj-Napoca, in imediata apropiere a Statiei de Cale Ferata Cluj-Napoca.

2.3. Analiza geotehnica:

Din punct de vedere deologic, formatiunea sedimentara de baza in perimetrul studiat este reprezentata prin argile rosii virgate, marne si marne prafoase, de varsta neogena, peste care apare depozite aluvionare alcatuite din petrisuri, nisipuri si depozite organice. In topul succesiunii sedimentare apar depozite antropice formate din argile, nisipuri si pietrisuri cu grosimi ce pot depasi 4 m.

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

0,00 (fata de cota terenului natural) – -0,30 m – Teren vegetal

-0,30 – -1,20 m – Umplutura

-1,20 - -2,50 m – Argila nisipozsa cafenie/negriceasa vartoasa, contractile, active, cu carbonate

-2.50 – 9,50 m – Nisip cu pietris cafeniu deschis, cu indesare medie-indesat, cu benzi de nisip argilos.

Apa subterana

A fost interceptata la cote cuprinse intre -8,00 m (F101) si -8,50 m (F102).

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, $a_g = 0.10 g$ si valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7 \text{ sec}$ (P100/1-2013).

Conditii de fundare si recomandari:

Se recomanda fundarea in stratul 3 – nisip cu pietris cafeniu deschis, cu indesare medie-indesat, cu benzi de nisip argilos (cat. De teren foarte tare, III, nr. crt. 42). Se recomanda folosirea fundatiilor de tip radier general.

2.4. Circulatia:

Zona este deservita de str. Fabricii de Chibrituri, care in prezent are o latime de aproximativ 14.00 m, cu doua sensuri de circulatie si cate un trotuar pe o parte si pe cealalta, cu mici spatii verzi intercalate. Terenul studiat se afla aproape de intersectia strazii Fabricii de Chibrituri cu str. Garii, ce face legatura mai departe cu str. Oasului.

Str. Fabricii de Chibrituri porneste din str. Piata Garii, iar de-a lungul ei se regaseste magazinul Dedeman, "Centrul de arta si cultura", unde se tin expozitii de arta, si sediul "ICPIAF SA" - pe latura vestica a strazii, iar pe cealalta latura a strazii se regasesc imobile de locuinte si servicii incadrate conform PUG in UTR RrM1 - parcular riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii - zonă mixtă cu regim de construire închis

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul este liber de constuctii.

2.6. Echiparea edilitara:

Zona are echipare edilitara completa. Constructia propusa va fi racordata 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 evidentiate valori cu potential necesare a fi protejate in zona.

Funciunea propusa, este compatibila si nu creeaza servituti limitrofe.

PRIORITATI:

- amenajarea spatiilor verzi in corelare cu vecinatatile;
- corelarea cu propunerea facuta pe zona de pe latura sud-vestica, si anume PUZ- ansamblu de locuinte colective, birouri si servicii, supermagazin, amenajari exterioare, accese si parcaje, imprejmuire si operatiuni cadastrale, beneficiar: SC LIDL Romania SCS; SC GEAINV SA - prin care se propune realizarea unui imobil de birouri in imediata vecinatate a terenului studiat, precum si imobile de locuinte colective pozitionate catre partea vestica, aproape de paraul Nadas, si un magazin Lidl, vis-avis de magazinul Dedeman;
- racordarea la retele existente pentru functionarea cladirii 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.

Beneficiarul isi propune sa amenajeze si sa intretina zona verde propusa, neafectand vegetatia din zona.

2.8. Optiuni ale populatiei :

Beneficiarul isi manifesta intentia de a realiza proiectul: Construire imobil de birouri, str.Fabricii de Chibrituri, nr.5-11, jud.Cluj.

Avand in vedere ca pentru zona studiata se propune restructurarea ei, in vecinatati, in zona sud-vestica existand magazinul Dedeman, "Centrul de interes", unde se tin expozitii de arta, magazine de mobila, sediul "ICPIAF SA", iar in zona estica se regasesc imobile de locuinte si servicii, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui imobil de birouri, pentru care se vor asigura pe terenul studiat locuri de parcare, accese pietonale si auto, punct gospodaresc si spatii verzi.

Parcela nu se va imprejmuia, realizand astfel o legatura a spatiului verde propus pe teren cu cel propus in vecinatatea sudica si vestica.

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 conditiilor concrete de constructibilitate in zona.

Zona va fi caracterizata de functiunea mixta, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare si de regimul de construire izolat, cu cladire de tip urban modern, amplasate in 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 constructia va 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. 478/31.05.2018 eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca, dezvoltarea propusa de incadreaza in zona mixta - teritorii cu caracter mixt, functiune predominanta - activitati administrative, de administrarea afacerilor (cladiri de birouri, sedii societati comerciale).

3.2. Prevederi ale P.U.G. :

Conform P.U.G., terenul este incadrat in intravilan in UTR RiM.

U.T.R. = RiM - restructurarea zonelor cu caracter industrial-zona mixta;

UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
În conformitate cu PUZ de restructurare.

CIRCULAȚII ȘI 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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6
- (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt
- (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. 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. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ÎMPREJMUIRI 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune: POT maxim = 60%

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

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune: CUT maxim = 2,8

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

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Propunerea tine cont de propunerea PUZ-ului de pe terenul existent pe latura sud-vestică, dorindu-se astfel prin propunerea realizată, o încadrare a construcției propuse și amenajare în contextul viitor dorit. Astfel proprietatea nu va fi împrejmuțată, poate doar o delimitare a spațiilor prin vegetație, dorindu-se astfel o continuare a spațiului verde amenajat de proprietar în incintă, cu propunerea de amenajare a zonelor verzi din vecinătate, respectiv PUZ-ansamblu de locuințe colective, birouri și servicii, supermarket, amenajări exterioare, accese și parcaje, împrejmuire și operațiuni cadastrale, beneficiar: SC LIDL Romania SCS; SC GEAINV SA.

3.4. Modernizarea circulației:

Deoarece pe latura nordică funcționează o zonă de parcare în cadrul incintei "ICPIAF", accesul auto pe terenul studiat se va realiza tot din zona nordică, iar pe latura sudică și vestică se propune o zonă verde ca o continuare a spațiului verde din propunerea de PUZ-ansamblu de locuințe colective, birouri și servicii, supermarket, amenajări exterioare, accese și parcaje, împrejmuire și operațiuni cadastrale, beneficiar: SC LIDL Romania SCS; SC GEAINV SA.

În interiorul parcelei sunt prevăzute accese pietonale și carosabile, zone verzi, în conformitate cu normele și standardele în vigoare.

Numărul parcajelor a fost dimensionat conform Anexei 2 din PUG-ul în vigoare.

3.5. Zonificare funcțională-indicatori urbanistici. Bilanț teritorial, reglementari:

Zona reglementată este parcela deținută de beneficiar și are o suprafață de 1307 mp.

UTR propus:

RiM* – zona mixta - cu functiunea de activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	1307.00	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	1307.00	100.00
	Total	1307.00	100.00

BILANT TERITORIAL PUZ

Nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	1307.00	100
2	UTR=RiM-M4b	1307.00	100.00
	Total	1307.00	100.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.80 ADC/A teren

Regimul maxim admis de inaltime va fi de 7 niveluri supraterane, din care ultimele doua vor fi retrase, fara a depasi 18.00 m la cornisa si 25 m cea maxima.

Regimul de aliniere :

- Realinierea locala pe latura estica (datorita faptului ca limita de proprietate estica nu este o linie dreapta ci una franta), iar suprafata privata rezultata dupa noua aliniere se va transforma in zona pietonala, contribuind astfel la largirea trotuarului existent pe domeniul public ;

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare:

- Retrageri minima de 4.50 m fata de limitele laterale;
- Retrageri minima de 8.00 m fata de limita posterioara.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reseaua publica de alimentare cu apa existenta.

3.6.2. Canalizare

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

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua Electrica.

In dreptul accesului auto pe latura nordica se afla un stalp cu alimentare cu energie electrica, care se va muta cat sa nu fie in dreptul accesului auto.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

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

3.6.4. 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 birouri si vor fi astfel concepute incat sa respecte cerintele de comfort 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.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea retelei in zona existenta, de pe str.Fabricii de Chibrituri, daca este cazul, si alimentarea imobilului in baza unui proiect de specialitate. Imobilul va fi incalzit cu CT proprie.

3.6.6. Telecomunicatii

Se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea imobilului propus.

3.6.7. Gospodarire comunală

Parcela propusa va avea in dotare o zona pentru un punct de gospodarire ingropat si actionat hidraulic, dimensionat corespunzator pentru functiunea propusa.

3.7. Protectia mediului:

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de birouri, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

IV.6.8. Obiective de utilitate publica

Profilul strazii cuprinde un profil de 7.0m latime partea carosabila, trotuare de aproximativ 3 m ce cuprinde fasii de zone verzi de-a lungul lor.

Lista cu obiectivele de utilitate publica existente, care deservesc zona strazii Fabricii de Chibroturi: in imediata apropiere se afla magazinul Dedeman, "Centrul de interes", unde se tin expozitii de arta, un magazin de mobila, sediul "ICPIAF SA", pe latuta vestica a strazii, iar in zona estica se regasesc imobile de locuinte si servicii.

IV.7. Concluzii, masuri in continuare

Prin propunerea prezentata se incheaga din punct de vedere urbanistic zona studiata, urmarindu-se crearea unei continuitati a zonelor amenajate propuse, tinand cont de corelarea cu propunerea PUZ -ansamblu de locuinte colective, birouri si servicii, supermagazin, amenajari exterioare, accese si parcaje, imprejmuire si operatiuni cadastrale, beneficiar: SC LIDL Romania SCS; SC GEAINV SA. 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. Urb. Corina Moldovan

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA - STR. FABRICII DE CHIBRITURI NR. 5-11, 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 urmării 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:

Rim* – zona mixta - cu functiunea de activitati administrative, de administrarea afacerilor (cladiri de birouri, sedii societati comerciale); cu regim de inaltime maxim (2S)+P+4E+2R.

Proprietarul terenului situat in Cluj-Napoca, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unui imobil de birouri, oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 478/31.05.2018.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 1307 mp conform CF nr. 326675 si apartine SC Nord Conforest Invest SRL.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului SC Nord Conforest Invest SRL. Obiectivul proiectului este **PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA - STR. FABRICII DE CHIBRITURI NR. 5-11 IN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI CLADIRI DE BIROURI** in Cluj-Napoca, str. Fabricii de chibrituri, nr. 5-11, 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.:4530/22.09.2017 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 vest a municipiului Cluj-Napoca, la vest de str. Fabricii de Chibrituri. Terenul este mărginit la nord, sud și vest de terenuri proprietate private, iar pe latura estică de str. Fabricii de Chibrituri.

Suprafață totală a terenului este de 1307.00 mp, înscris în CF 326675, aparține SC Nord Conforest Invest SRL și este cuprins în 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 apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

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

Construcția se va 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 prevede înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are deschidere la str. Fabricii de Chibrituri. Se propune realiniere locală pe latura estică (datorită faptului că limita de proprietate estică nu este o linie dreaptă ci una frântă), iar suprafața privată rezultată după noua aliniere se va transforma în zonă pietonală, contribuind astfel la lărgirea trotuarului existent pe domeniul public.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

Imobilul se propune pe aliniament, pe noua limită față de strada rezultată în urma realinierii.

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

- Retragerere minima de 4.50 m fata de limitele laterale;
- Retragerere minima de 8.00 m fata de limita posterioara.

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

Nu este cazul, deoarece se propune amplasarea unei singure cladiri pe parcela studiata prin PUZ.

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Parcela are acces direct din str. Fabricii de Chibrituri.

Pentru constructia propusa se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile. 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 nord-est a terenului, pe unde se face accesul in subsoluri.

Se estimeaza un numar de 40 locuri de parcare.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale de pe latura estica, direct din str. Fabricii de Chibrituri. 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

Nu se propun parcelari.

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

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

Parcela nu se va imprejmui, realizand astfel o legatura a spatiului verde propus pe teren cu cel propus in vecinatatea sudica si vistica.

VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Rim* – zona mixta - cu functiunea de activitati administrative, de administrarea afacerilor (cladiri de birouri, sedii societati comerciale).

VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Rim* – zona mixta cu functiunea predominanta de activitati administrative, de administrarea afacerilor (cladiri de birouri, sedii societati comerciale)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiune mixta de tip subcentral dezvoltata in lungul unor artere de importanta locala.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structura functionala mixta, cu functiunea de activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, activitati sportive si intretinere corporala, cu parter unde pot exista functiuni de alimentatie publica care sa deserveasca functiunea de baza.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de orice tip.

Constructii provizorii de orice natură.

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

Parcela este considerata construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada Fabricii de Chibrituri*
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 47 m*
- (c) suprafața sa fie mai mare sau egală cu 1307.00mp*

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se propune o realiniere locală, 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 4.50m.*
- (b) clădirea se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 8m.*

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Nu se va realiza împrejmuirea proprietatii la strada, astfel încât nu se mai pune problema numărului de accese pe teren.

Latimea cii de circulație auto va fi de maxim 7.00m

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: 2S+P+4E+2ER, 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 – administrative/birouri. Se interzice realizarea de pașișe 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 locuinte și spațiile de servicii, se vor colecta selectiv la un punct gospodăresc amplasat pe teren, tip îngropat.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se propune reabilitarea zonei verzi de pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str.Garii și str.Stelutei), inierbare și plantare de arbori de tipul catalpa bignonioides "nana", care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înălțime, cu tulpina scundă cu scoarta netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suportă bine tunsul și sunt rezistenți la fumul și praful din oraș și sunt arbori de obicei utilizați în design-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori).

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 = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.8

Intocmit:
Arh. Urb. Corina Moldovan