



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATA

Ansamblu locuinte colective, birouri și servicii, supermagazin, amenajari exterioare, accese și parcaje, imprejmuire și operațiuni cadastrale

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

proiect nr. 2 / 2017

Beneficiar:	sc. GEAINV s.a. bd. Muncii nr. 18, Cluj-Napoca , jud. Cluj
	s.c. Lidl Romania scs str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05 com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov
Amplasament:	Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 5-11, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	s.c. archdesign s.r.l. str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca
Proiectant arhitectura:	s.c. archdesign s.r.l. str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca arh. Victor Mihailescu
Proiectant R.U.R.:	arh. Adrian Turcu



A. FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 2 / 2017

Denumire lucrare: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**
Conform Legii nr 350/2001 actualizata
Ansamblu locuinte colective, birouri și servicii,
supermagazin, amenajari exterioare, accese și parcaje,
imprejmuire și operațiuni cadastrale

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

Beneficiari: **sc GEAINV SA**
bd Muncii, nr. 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
sc Lidl Romania SCS
str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05
com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov

Data: Septembrie 2019

Nr. proiect **2 / 2019**

Faza proiect: **Plan Urbanistic Zonal**

Colectiv de proiectare: Proiectant general S.C. archdesign S.R.L.
Proiectant: arh. Victor Mihailescu

Desenat: Claudiu Popa

Proiectant R.U.R.: arh. Adrian Turcu



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE



A. INTRODUCERE

1. Date de identificare ale proiectului

- I.1. Denumirea obiectivului:** **Elaborare Plan Urbanistic Zonal Conform Legii nr 350/2001 actualizata Ansamblu locuinte colective, birouri și servicii, supermagazin, amenajari exterioare, accese și parcaje, împrejmuire și operațiuni cadastrale**
- I.2. Amplasamentul:** **Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 5-11, Cluj-Napoca, jud. Cluj**
- I.3. Proiectant general:** S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca
- I.4. Beneficiarii lucrărilor:** **sc GEAINV SA**
bd Muncii, nr. 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
sc Lidl Romania SCS
str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05
com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov
- I.5. Data elaborării PUZ :** **septembrie 2019**
- I.6. Suprafața reglementată:** 34 475 mp

2. Obiectul P.U.Z.

2.1. Obiectul P.U.Z. consta în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor, în calitate de proprietari ai terenurilor studiate și în conformitate cu solicitarea Certificatului de Urbanism (anexat) în scopul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal”, în vederea edificării unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul și a unor imobile de locuințe și spații de birouri-servicii.

De asemenea se dorește amenajarea incintei prin sistematizarea verticală a terenului, amplasare de locuri de parcare, alei carosabile și pietonale, amplasare totem și panouri publicitare, respectiv împrejmuirea terenului.

În acest scop a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 670 din 4.08.2017, prin care, în conformitate cu P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, se solicită analiza urbanistică a zonei definite ca zona reglementată.



Astfel, prin PUZ se instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

existent:

- **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

propus:

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket

- instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:

a. la nord – zona de protectie 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protectie 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca”

- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii

- dezmembrarea suprafetei de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat in proprietatea SC Geainv SA

- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

Reglementarea UTR RiM existent (conform PUG Cluj-Napoca) prin constituirea celor doua UTR-uri propuse RiM1 si S_Ec1 presupune urmatoarele modificari la regulamentul RiM, respectiv Ec din PUG Cluj-Napoca:

1. Utilizari admise

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – nu se modifica

2. Utilizari admise cu conditionari

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – se adauga mentiunea ca activitatiile complementare sa fie amplasate in zone special instituite in acest scop si posibilitatea de amplasare a materialelor publicitare

3. Utilizari interzise

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – nu se modifica

4. Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – se precizeaza ca obligativitatea PUD este doar pentru parcelele care in urma divizarii parcelelor nu respecta cumulativ conditiile minime mentionate.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament



RiM1 – se renunța la recomandarea ca, în principiu, clădirile să fie dispuse în regim de construire închis, forma terenului și posibilitățile de dispunere a clădirilor nu favorizează acest mod de configurare urbană.

S_Ec1 – se renunța la stabilirea prin PUD a retragerilor față de aliniament, acestea fiind stabilite și concretizate prin prezentul PUZ.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

RiM1 – se renunța la tipul de dezvoltare între limitele parcelelor pe o adâncime de max 20 m de la aliniament, respectiv în interiorul fasiei adiacente aliniamentului cu adâncimea de max 18 m. Forma terenului nu favorizează acest tip de dezvoltare. Se propune mărirea distanței minime față de limitele laterale de la 4,5 m la 9,00 m, adăugând prevederea ca față de limitele laterale și posterioare să se respecte o retragere 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.

S_Ec1 – se renunța la precizările referitoare la alipirea de calcane care nu se aplică în cazul de față.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

RiM1 – se stabilește ca distanța între două clădiri aflate pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 12 m

S_Ec1 – nu se modifică

8. Circulații și accese

RiM1 – nu se modifică

S_Ec1 – nu se modifică

9. Stationarea autovehiculelor

RiM1 – nu se modifică

S_Ec1 – nu se modifică

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

RiM1 – având în vedere necesitatea de a realiza la ultimul nivel al clădirilor un etaj etnic și ca pentru clădirile de birouri este necesară o înălțime de nivel de aproximativ 3,50 m se propune modificarea înălțimii maxime la 28 m. Această înălțime de 28 m se va asigura doar în cazul ultimului nivel al clădirii care va avea destinație strict tehnică.

inecesitatea asigurării unei înălțimi de

S_Ec1 – nu se modifică

11. Aspectul exterior al clădirilor

RiM1 – nu se modifică

S_Ec1 – nu se modifică

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

RiM1 – nu se modifică

S_Ec1 – nu se modifică

13. Spații libere și spații plantate

RiM1 – se modifică formularea “spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30 % din suprafața totală” cu formularea “spațiile verzi vor ocupa minim 30 % din suprafața totală a terenului”. Din cauza organizării subsolului care adăpostește peste 75% din necesarul de parcuri și a păstrării celor două corpuri de clădire existente, se acceptă organizarea spațiilor verzi parțial peste subsol.

S_Ec1 – se adaugă recomandarea ca parcajele la sol să fie plantate cu câte un arbore la fiecare 3 locuri de parcare.



14. Imprejmuiri

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – avand in vedere destinatia de spatiu comercial, pentru vizibilitate si atractivitatea spatiului comercial se accepta a nu fi realizate imprejmuiri catre strada.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – nu se modifica

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

RiM1 – nu se modifica

S_Ec1 – nu se modifica

2.2 Solicitări ale temei de program

Prin prezenta documentație se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- regimul de construire propus;

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în *UTR RiM "- Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă"*.

Astfel, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
- dezvoltarea zonală a infrastructurii edilitare – apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.

3. Surse de documentare

3.1. Lista studiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.
- Certificat de urbanism nr. 573 din 14.02.2017; si Certificat de Urbanism 1584 din 20.04.2018
- Aviz de oportunitate nr. 670 din 4.08.2017;
- Documentația cadastrală;



3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiul geotehnic;
- Studiul de trafic;
- Avize;

3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora , regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

3.4. Baza topografică

Supportul topografic este întocmit de SC Topo Cenan SRL, ing.Lujerdean Silviu Ciprian și cuprinde întreaga suprafață a zonei studiate prin documentația P.U.Z stabilita în conformitate cu solicitările Avizului de Oportunitate. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, elemente ale cadrului natural (pârâul Nadăș), precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului prealabil de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Amplasamentul studiat este localizat în fosta zonă industrială aflată în plină restructurare urbană, delimitată la sud de strada Fabricii de Chibrituri și la nord de pârâul Nadăș. Zona este neomogenă din punct de vedere al tipologiilor de construcții și al parcelelor, locuințele unifamiliale izolate alternează cu parcele ample ale incintelor industriale.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Atat suprafata studiata cat si suprafata reglementata se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in partea de nord a localitatii, in zona garii.

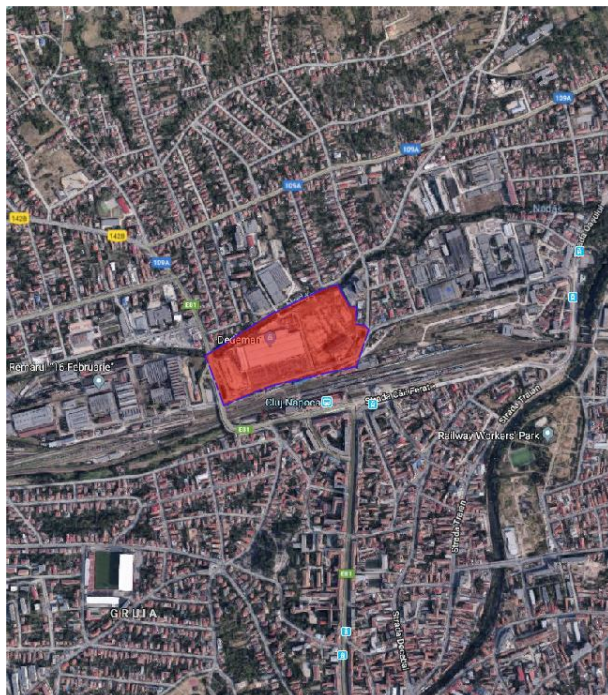


Conform Studiului de Oportunitate, teritoriul de studiat este UTR Rim/PUZ, delimitate de strada Fabricii de Chibrituri in partea de sud si est, pâraul Nadăș in partea de nord, strada Locomotivei in partea de vest.

Teritoriul de reglementat este definit de urmatoarele parcele:

- CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 272417– suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

Suprafata totală a zonei reglementate este de 34.475,00 mp.



Terenul studiat este liber de constructii si nu prezinta denivelari semnificative reprezentând o configuratie stabilă fără alunecari de teren sau tasari pronuntate.

2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Atât perimetrul reglementat cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală, fiind construite pe un parcelar neomogen și neregulat.

In zona exista cladiri de birouri si servicii, inclusiv spatiul comercial Dedeman iar adiacent amplasamentului predomină constructiile industriale, alternate de locuințele unifamiliale cu caracter mai degrabă semi-rural sau ca rezultat al unor dezvoltări nesistematice, edificate în regim de construire izolat.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de toate rețelele edilitare necesare (apă, canal, electricitate, gaz și telefonie).

3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.



În conformitate cu studiul geotehnic atasat, realizat de SC Geodesign SRL (ing.geol. Paul Grovu), perimetrul studiat este reprezentat prin argile rosii virgate, marne si marne prafoase, de varsta neomogena, peste care apar depozite aluvionare alcatuite din pietrisuri, nisipuri si depozite organice.

Apa subterana a fost interceptata la cote cuprinse intre -3.50 m si -5.00 m. Clima este de tip continental moderat. Adancimea de inghet este de -0.90 m. Zona seismica de calcul este caracterizata de valorile acceleratiei terenului $a_g = 0.10$ si perioada de colt $T_c = 0.7$ sec.

Pentru realizarea investitiei propuse vor fi respectate toate prevederile, conditionariile si recomandariile studiului geotehnic.

4. Circulatia

Accesul principal la zona reglementata se realizează din strada Fabricii de Chibrituri. Pentru accesul la parcela identificata prin CF 319312 (suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS) accesul se realizeaza prin drept de servitute de pe drumul existent pe latura vestica, identificat prin CF 272417 (suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA)

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

În conformitate cu reglementarile PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în UTR Rim "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta".

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate este cea de spatii de birouri si servicii. Zona adiacenta cuprinde functiuni industriale, spatii de birouri si servicii si locuire individuala si colectiva. Nu exista o relationare coerenta intre functiunile adiacente, dezvoltarea zonei fiind realizata in mai multe etape si se afla, in prezent, in curs de restructurare.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, zona reglementata este constituita din urmatoarele terenuri:

- CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 272417 – suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

Intreaga suprafata de teren, care constituie zona reglementata, se prezinta sub forma unui teren liber de constructii.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Adiacen zonei reglementate exista cladiri de birouri si servicii, inclusiv spatiul comercial Dedeman iar adiacent amplasamentului predomină constructiile industriale, alternate de locuințele unifamiliale cu caracter mai degrabă semi-rural sau ca rezultat al unor dezvoltări nesistematice, edificate în regim de construire izolat.



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

In zona studiata, pe partea vestica a zonei reglementate, exista spatiul comercial Dedeman.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente ale zonei sunt constituite pe fostele platforme betonate, stratul de pamant vegetal fiind suficient pentru a asigura o vegetatie mica si medie. De-a lungul pâraului Nadăș, vegetatie este, alcatuita din arbori si arbusti pitici specifici zonei de albie.

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

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfunctionalitati

In configuratia actuala a zonei propusa pentru reglementare se poate evidenta ca principala disfunctionalitate accesul dificil pe drumul existent, identificat prin CF 272417 (suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA), In prezent drumul este folosit preponderant pentru parcare a vehiculelor de mari dimensiuni, ingreunand legatura dintre strada Fabricii de Chibrituri si terenurile existente la nord (peste paraul Nadas).

6. Echipare edilitara

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura complete (gaz, canalizare, apa, electricitate, telefonizare, fibra optica).

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funciunea zonei nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zonă

Trama stradala existenta nu prezinta riscuri majore pentru zona reglementata prin PUZ.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectia

În zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

În zona studiata nu sunt semnalate resurse naturale care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament. Zona se preteaza realizarii unor



functiuni turistice de business, datorita invecinarii cu gara Cluj-Napoca precum si a accesului facil din principalele artere de circulatie ale orasului.

8. Optiuni ale populatiei

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administratiei publice locale prin care asigura planificarea și coordonarea dezvoltarii localitatii. Acest instrument necesita coordonarea eforturilor comunității la încă doua nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care sa facă viabile fiecare sector al dezvoltarii locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/intretinerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economica, protecția mediului localitatii.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor de decizie abilitati: pregatirea acestora se face de către specialisti, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetatenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administratia Publica Locala are ca principala sarcina coordonarea și planificarea dezvoltarii locale: ea actioneaza ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;
- Cetatenii, structurati în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de baza în implementarea politicilor de dezvoltare locala: sunt sursa principala de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvarii propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populatiei pot confirma sau aduce schimbari în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se contureaza specificul, identitatea locala – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile, în care este valorificata suma resurselor;
- evaluarea adecvarii propunerilor făcute prin PUZ. Odată insusite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locala;
- monitorizarea este un proces complex în cadrul caruia interesele comunității și obiectivele pe termen mediu și lung sunt apreciate ca foarte importante in procesul de construire a unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul considera realizabila initiativa proprietarilor, datorită faptului că investitia propusa se incadreaza, din toate punctele de vedere, în reglementarile PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.
- in urma informarii preliminare a cetatenilor (anunt in ziar privind intentia de elaborare a documentatiei PUZ) nu au existat reclamatii si sesizari.



C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul reglementat, care este principalul obiectiv al acestei documentații P.U.Z., este format din 3 parcele alăturate, identificate după următoarele date:

- CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 272417– suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

Astfel rezultă o suprafață totală de 34.475,00 mp , ce se va reglementa prin prezenta documentatie.

Pentru aceasta s-au efectuat studii urbane cu rol analitic, pe o raza mai ampla, inafara zonei reglementate, in urma carora au rezultat o serie de concluzii.

Din punct de vedere al relatiei zona-oras, amplasamentul este usor accesibil, avand o legatura facila cu zona centrala a orasului, care se realizeaza pe arterele secundare de circulatie, str, Fabricii de Chibrituri, strada Locomotivei, strada Piata Garii, strada Horea sau pe cealalta ruta strada Garii, strada Oasului si strada Traian. De asemenea exista si legatura intre zona studiata si zone limitrofe sau din afara municipiului Cluj-Napoca, pe cale rutiera, efectuate pe calea Baciului si strada Oasului. Totodata, prin proximitatea fata de gara, devin accesibile si modalitatile de transport feroviar.

Zona studiata pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal reprezinta o fosta incinta industrială. Pe zona de studiu extinsa se constata o "abatere" de la regulile de amplasare a cladirilor, care cuprinde si parcelele invecinate amplasamentului. La fel, din punct de vedere al tesutului urban, se face resimtita aceeasi incoerenta. Volumetria cladirilor si tipologiile de parcele alterneaza, de la cele care adapostesc incinte industriale, la cele pentru cladiri de locuire individuala. In proportie redusa sunt prezente si alte functiuni: dotari publice, locuire colectiva si servicii. Pentru a crea un echilibru intre functiuni, propunerea vine cu un procent potrivit de cladiri dedicate locuirii colective, birouri si servicii precum si un spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare de tip Lidl care sa deserveasca imprejurimile.

Acest tip de interventie, prin magnitudinea sa, poate deveni un element catalizator pentru ulterioarele dezvoltari urbane in zona, care vor reface, in timp, peisajul dezolant al fostelor platforme industriale.

2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu reglementarile PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în *UTR Rim "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta"*

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului plat si conditiilor bune de fundare. De asemenea se va lua in considerare si relatia cu paraul Nadas, situat pe latura nordica a zonei reglementate.

4. Modernizarea circulatiei

In vederea modernizarii circulatiei in zona reglementata, se preia propunerea de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean



Jaures f.n., Cluj-Napoca”, respectiv realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii.

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întregul amplasament este incadrat în *UTR Rim "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta"*

Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului pentru parcelele beneficiarului se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse. Astfel, se propune modificarea categoriei funcționale din **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta in **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE - ZONA STUDIATA = 9,07 ha

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
UTR RiM / PUZ - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta	9.07	100	5.63	62.07
UTR S_Ec1 subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket	0.00	0.00	1.90	20.95
UTR RiM1 zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial	0.00	0.00	1.54	16.98
TOTAL	9.07	100	9.07	100

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE - ZONA REGLEMENTATA = 34 475 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UTR RiM / PUZ - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta	34 475	100	0.00	0.00
UTR S_Ec1 subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket	0.00	0.00	19 046	55.25
UTR RiM1 zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial	0.00	0.00	15 429	44.75
TOTAL	34 475	100	34 475	100

Prin proiect se propune studierea din punct de vedere urbanistic prin intermediul unei documentatii Plan Urbanistic Zonal a întregului amplasament format din parcelele mentionate anterior în vederea amplasarii a unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul, respectiv locuinte și birouri - servicii. De asemenea se dorește amenajarea incintei prin sistematizarea verticala a terenului, amplasare de locuri de parcare, alei carosabile și pietonale, amplasare totem și panouri publicitare, respectiv imprejmuirea terenului.

Suprafața reglementata prin PUZ va fi constituita din parcelele proprietate mai sus amintite.



Suprafața studiată prin PUZ este reprezentată de tot UTR RiM/PUZ, delimitată de str Fabricii de Chibrituri în partea de sud și est, paraul Nadas în partea de nord, str Locomotivei în partea de vest

Accesul la amenajarea propusă pe terenul Geainv SA (nr cad 319313) se va realiza din str Fabricii de Chibrituri. Accesul la spațiul comercial Lidl se va realiza din strada existentă pe latura vestică a terenului, strada identificată cu nr cad. 272417.

În interiorul parcelei se vor amenaja alei carosabile de 9,00 m și 7,00 m. Toată circulația carosabilă de interior este organizată astfel încât să asigure un acces favorabil la spațiul comercial și să asigure tuturor autovehiculelor un acces cât mai ușor la locurile de parcare iar vehiculelor de mare tonaj raze de giratie necesare pentru întoarcerea în incintă și accesul facil la zona de andocare a spațiului comercial.

Se propune dezmembrarea suprafeței de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat în proprietatea SC Geainv SA. Suprafața ramasă pentru construire 14 314,63 mp

Beneficiari:

S.C. Geainv S.A.

Bdul Muncii, nr. 18, Jud. Cluj

R.C.: J23/1347/2007; C.U.I.: RO15300120

S.C. LIDL Romania S.C.S.

Str. Industriilor, nr. 19, et 1, cam. E05

Com. Chiajna, Sat Chiajna, Jud. Ilfov

Amplasament:

Cluj-Napoca,

Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 5-11

Nr. CF : 319312, nr. cad. 319312 St = 15.000,00 mp

Nr. CF : 319313, nr. cad. 319313 St = 15.429,00 mp

Proprietar drum existent (drept de servitute)

SC Geainv SA

Nr. CF: 272417, nr. cad 272417 St = 4.046,00 mp

Incadrare în P.U.G.

UTR RiM/PUZ - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta

Situatia existenta

S construita = 0,00 mp

S desfasurata = 0,00 mp

P.O.T. existent= 0,00%

C.U.T. existent= 0,00

Propunere

UTR RiM1 zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

Suprafața care se dezmembrează 1 114,37 mp

Suprafața ramasă pentru construire 14 314,63 mp

Locuinte + birouri, servicii

S construita = 4 301,14 mp

S desfasurata = 35 500,00 mp (nu include subsol)

Suprafața totală locuire = 19 450,00



Suprafata totala birouri/servicii = 8 322,35

- suprafete pavate (carosabil si pietonal) = 3 927.00 mp
- suprafata spatii verzi amenajate = 6 085.00 mp (39.43 % - minim 30%)
- Nr. locuri de parcare:333 (26 la sol - din care
106 locuri pt birouri si 227 pt locuire)

P.O.T. maxim= 60,00%

C.U.T. maxim= 2,80

UTR S_Ec1 subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket
Magazin Comercial "LIDL" - S teren = 15.000,00 mp

- S construita = 2 228,77 mp
- inaltimea maxim admisa = 25 m
- inaltimea la cornisa: 7.00 m
- inaltimea la coama: 9.00 m
- suprafete pavate (carosabil
si pietonal)=8 254,23 mp
- suprafata spatii verzi amenajate =
4 517,00 mp (30.11 % - minim 20 %)
- Nr. locuri de parcare:210

din care 5 locuri pt persoane cu handicap
si 5 locuri de parcare tip "mama si copilul".

- parcajele la sol vor fi plantate cu cate un
arbore la fiecare 3 locuri de parcare

P.O.T. maxim= 60,00%

C.U.T. maxim= 1,20

BILANT TERITORIAL S_Ec1- TEREN CF 319312 - SC LIDL ROMANIA SCS

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATIU COMERCIAL PROPUS	0.00	0.00	2 228.77	14.86
ZONE PAVATE - CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	8 254.23	55.03
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	4 517.00	30.11
SPATII NEAMENAJATE	15 000,00	100.00	0.00	0.00
TOTAL	15 000,00	100.00	15 000,00	100.00
POT max = 60 %	CUT max = 1.2			



BILANT TERITORIAL RIM1 - TEREN CF 319313 - SC GEAINV SA

SE PROPUNE DEZMEMBRAREA SUPRAFETEI DE 1 114,37 mp
SUPRAFATA RAMASA PENTRU CONSTRUIRE ESTE 14 314,63 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL SUPRAFATA PROPUSA SPRE DEZMEMBRARE	1 114.37	0.00	1 114.37	100.00
CONSTRUCTII LOCUINTE / BIROURI / SERVICII	0.00	0.00	4 301.14	30.05
ZONE PAVATE - CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	3 928.49	27.44
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	6 085.00	42.51
TOTAL SUPRAFATA RAMASA PT CONSTRUIRE	14 314.63	0.00	14 314.63	100.00
SPATII LIBERE - SPATII NEAMENAJATE	15 429,00	100.00	0.00	0.00
TOTAL	15 429,00	100.00	15 429,00	100.00
POT max = 60 %	CUT max = 2.8			

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la reseaua publica de apa existenta, prin conducta de bransament la caminul de apometru, camin situat la limita de proprietate. Aceasta se va realiza conform avizului detinatorului de retele de apa.

6.2. Canalizare

Apele pluviale care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperişul si copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi si burlane, care sunt racordate la reseaua de canalizare pluviala direct la caminul de racord. Zona de acoperis dintre coama si peretele antifoc se canalizeaza prin receptori de acoperis cu parafrunzar montati intr-un jgheab si care conduc apele prin coloane interioare DN75 spre reseaua exterioara din spatele salii de vanzare.

Apele pluviale potential impurificate cu hidrocarburi de pe platformele cu parcaje se preiau prin geigere cu depozit, iar cele de la andocare printr-o rigola cu corp de beton polimerizat. Acestea sunt conduse la reseaua dedicata care le introduce in separatorul de hidrocarburi si mai departe le deverseaza intr-un bazin de retentie propriu. De la bazinul de retentie propriu, apele pluviale stocate sunt pompate la caminul de racord. Prevederea bazinului de retentie se face ca in eventualitatea intrarii sub presiune a retelei publice, apa refulata pe platforma sa poata fi stocata pana la intrarea in regim normal de functionare a retelei orasenesti.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din avizul detinatorului retelelor.



6.4. Alimentare cu căldură

Imobilele propuse vor avea centrala proprie care va asigura incalzirea.

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelilor existente, în conformitate cu reglementările din avizul detinatorului rețelilor.

6.7. Gospodărire comună

Sistemul de gestiune al deșeurilor în interiorul zonei reglementate va fi realizat de către beneficiari, prin colectarea selectivă a deșeurilor și apoi transportarea acestora către punctele de preluare deșeurilor aflate în zone ușor accesibile de către compania de salubritate. Preluarea deșeurilor va fi realizată de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului de salubritate.

7. Protecția mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Datorită faptului că imobilele propuse vor avea funcțiunea de locuință, birouri, servicii, spații comerciale, nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiune productivă, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

Poluarea apei se produce atunci când, în urma introducerii unor substanțe determinate – solide, lichide, gazoase, radioactive – apele suferă modificări fizice, chimice sau biologice, susceptibile de a le face improprie sau periculoase pentru sănătatea publică, viața acvatică, pescuitul industrial, industrie, turism etc.

În faza de implementare a proiectului, poluantul care ar putea ajunge în apele de suprafață este reprezentat de praful rezultat din activitățile de construcție, eventual din depozitarea improprie a materialelor pulverulente.

Pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influența negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etans.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de desființare / construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampă de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conductă de bransament la căminul de apometru, cămin situat la limita de proprietate. Aceasta se va realiza conform avizului detinatorului de rețele de apă;

Alimentarea cu apă caldă a spațiului comercial se face local, cu boilere electrice cu acumulare, volumul acestora variind funcție de necesarul de consum.

Hidrantele interioare sunt amplasate în concordanță cu cerințele art. 4.5 din P118/2-2013 în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu. Rezerva



intangibila de incendiu este pastrata in rezervorul de incendiu amplasat ingropat in exteriorul cladirii. Alimentarea hidrantilor interiori se va realiza prin intermediul unui distribuitor alimentat din rețeaua exterioara de hidranti.

In conformitate cu cerintele P118/2-2013, hidrantii exteriori vor fi de tip suprateran Dn 80 mm cu posibilitatate de conectare a 2 racorduri tip B de cate 5 l/s, din care se utilizeaza cate 2 linii de furtun, in lungime maxima de 120 ml, iar conductele de distributie care alimenteaza hidrantii de incendiu exteriori, vor avea diametrul de 100 mm. Aceștia sunt dotati cu accesoriile necesare pentru trecerea apei (role de furtun, țevi de refulare etc.), astfel incit sa se asigure parametrii de calcul, debitul de apa si presiunea pentru intervenția la nivelul cel mai înalt, conform prevederilor P118/2 - 2013. Alimentarea cu apa a rețelei de hidranti exteriori si interiori se va realiza de la grupul de pompare special destinat acestora, montat in camera pompelor care este parte integranta din constructia rezervorului subteran.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona nu au fost evidentiata riscuri naturale care sa necesite masuri de prevenire.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară, următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere de la grupurile sanitare;
- Ape uzate menajere de la bucatarii si zona de coacere;
- Ape accidentale de la nivelul pardoselilor;
- Condens de la vitrinele MOPRO si TIKO, precum si de la aparatele de climatizare.
- Ape pluviale preluate de pe suprafata acoperisului si copertinelor;
- Ape pluviale preluate de pe platformele cu parcaje;

Apele uzate menajere sunt conduse prin rețeaua de canalizare din incinta spre caminul de racord din incinta.

Apele uzate menajere de la bucatarii si zona de coacere sunt conduse la un separator de grasimi si amidon si apoi spre caminul de racord din incinta.

Apele accidentale de la nivelul pardoselilor (presul de la intrare/iesire, zona de parcare a masinii de curatenie, camera centralei termice, si a racordurilor de apa potabila si de incendiu, etc.) se preiau prin sifoane de pardoseala cu dop antimiros in rețeaua de canalizare din incinta;

Condensul rezultat de la vitrinele MOPRO si TIKO se preia prin intermediul racordurilor PP 50 introduse prin reductii in canalizarea din radier PVC KG 110 care se racordeaza la un camin infiltrant prevazut cu degivrare. Condensul de la aparatele de climatizare montate in plafon se va racorda la sifoanele lavoarelor sau spalatoarelor, inaintea garzii hidraulice.

Nota bene! In cazul in care se constata prin studiul geotehnic pamanturi de fundare sensibile la umezire, toate conductele purtatoare de apa din pardoseli se monteaza in canale vizitabile, conform art. A7.2 din „Normativul privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire. Indicativ NP 125/2010”. Pozitionarea rețelelor exterioare vor respecta prevederile aceluiasi Normativ.

Apele pluviale care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul si copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi si burlane, care sunt racordate la rețeaua de canalizare pluviala direct la caminul de racord. Zona de acoperis dintre



coama si peretele antifoc se canalizeaza prin receptori de acoperis cu parafrunzar montati intr-un jgheab si care conduc apele prin coloane interioare DN75 spre reseaua exterioara din spatele salii de vanzare.

Apele pluviale potential impurificate cu hidrocarburi de pe platformele cu parcaje se preiau prin geigere cu depozit, iar cele de la andocare printr-o rigola cu corp de beton polimerizat. Acestea sunt conduse la reseaua dedicata care le introduce in separatorul de hidrocarburi si mai departe le deverseaza intr-un bazin de retentie propriu. De la bazinul de retentie propriu, apele pluviale stocate sunt pompate la caminul de racord. Prevederea bazinului de retentie se face ca in eventualitatea intrarii sub presiune a retelei publice, apa refulata pe platforma sa poata fi stocata pana la intrarea in regim normal de functionare a retelei orasenesti.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

În perioada de derulare a lucrarilor de construcție deseurile rezultate pot fi: ciment, caramizi, ceramica, roci, ipsos, plastic, metal, fonta, lemn, sticla, resturi de tamplarie, cabluri, soluții de lacuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

În perioada de funcționare se genereaza urmatoarele tipuri de deseuri:

1. ambalaje de hârtie si carton- cod 15 01 01
2. ambalaje de materiale plastice-(FOLIE) cod 15 01 02
3. deseuri municipale amestecate(menajere)- cod 20 03 01
4. deseuri de tesuturi animale - cod 02 02 02
5. baterii alcaline- cod 16 06 04 sau 16 06 05
6. tuburi fluorescente si alte deseuri cu continut de mercur (surse de iluminat)- cod 20 01 21*
7. namoluri de la separatoarele ulei/apa- cod 13 05 02*
8. deseuri de la deznisipatoare- cod 19 08 02
9. deseuri de echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 si 20 01 35 - cod 20 01 06

În perioada de derulare a lucrarilor de construcție deseurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi incheiate de antreprenorul general.

În conformitate cu ART. 14 din Legea 211/2011 privind regimul deseurilor (1) Pentru asigurarea unui grad înalt de valorificare, producătorii de deșeuri și deținătorii de deșeuri sunt obligați să colecteze separat cel puțin următoarele categorii de deșeuri: hârtie, metal, plastic și sticlă; iar conform Cf. H.G. 856/2002 , filialele si depozitele au obligatia sa raporteze evidenta gestiunii deseurilor catre Agentiile Judetene de Mediu.

Deseurile generate, in perioada de funcționare , vor fi colectate în felul următor:

- Punctele 1,2,5,6,9 se transporta catre depozitul central de unde pleaca la reciclatori
- Punctul 3 se colecteaza direct din filiala prin firma de salubritate
- Punctul 4 se colecteaza direct din filiala prin firma Protan
- Punctele 7 si 8 se colecteaza direct din filiala prin firma Global Eco Center Iasi.

Tot in filiala se colecteaza Hartia/Carton, Folie, Sticla, DBA si DEEE separat fiecare in recipientii inscriptionati sau colorati în conformitate cu prevederile Art. 19



din Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje: Pentru aplicarea unitară la nivel național a colectării selective, deșeurile de ambalaje se colectează în containerele inscripționate cu denumirea materialului/materialelor pentru care sunt destinate și fabricate sau inscripționate în mod corespunzător în culorile albastru - pentru deșeuri de hârtie - carton, galben - pentru deșeuri de plastic, metal și materiale compozite, verde/alb - pentru deșeuri de sticlă colorată/albă și roșu - pentru deșeuri periculoase.

Coduri de deseuri pentru DEEE:

- 16 02 11* echipamente casate cu conținut de clorofluorcarburi, HCFC, HFC
- 16 02 13* echipamente casate cu conținut de componente periculoase*2) altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 12
- 16 02 14 echipamente casate, altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 13
- 16 02 15* componente periculoase demontate din echipamente casate
- 16 02 16 componente demontate din echipamente casate, altele decât cele specificate la 16 02 15
- 20 01 21* tuburi fluorescente și alte deseuri cu conținut de mercur
- 20 01 23* echipamente abandonate cu conținut de CFC (clorofluorcarburi)
- 20 01 35* echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21 și 20 01 23 cu conținut de componente periculoși*6)
- 20 01 36 echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 și 20 01 35

Coduri de deseuri pentru DBA:

- 16 06 01* baterii cu plumb
- 16 06 02* baterii cu Ni-Cd
- 16 06 03* baterii cu conținut de mercur
- 16 06 04 baterii alcaline (cu excepția 16 06 03)
- 16 06 05 alte baterii și acumulatori
- 20 01 33* baterii și acumulatori incluși în 16 06 01, 16 06 02 sau 16 06 03 și baterii și acumulatori nesortati conținând aceste baterii
- 20 01 34 baterii și acumulatori, altele decât cele specificate la 20 01 33

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafața de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, neexistând terenuri degradate. Suprafețele de spații verzi vor fi realizate pe un strat vegetal de minim 50 cm deasupra subsolului sau a platformelor betonate existente. Arborii maturi sănătoși existenți vor fi pastrați pe cât posibil sau vor fi replantați în zone în care să fie puși în valoare.

Se propune instituirea zonei de protecție 15m de la albia minoră a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizată.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi



Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate peisager, prin plantarea de gazon natural si vegetatie mica si medie. Nu vor exista zone fara amenajare peisagera.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Lucrarile aferente realizarii investitiei nu necesita lucrari de refacere peisagistica. Zonele construite existente nu vor fi afectate de catre lucrarile de executie ale noilor cladiri. Aleile pietonale din incinta actuala vor fi integrate in amenajarea propusa de catre noua dezvoltare.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati majore in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

8. Obiective de utilitate publica

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-ul studiat sunt in proprietate privata. In zona studiata, obiectivele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente si strazile existente.

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si Studiului de Oportunitate. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

existent:

- **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

propus:

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket
- instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:
 - a. la nord – zona de protectia 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata



b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca”

- dezmembrarea suprafetei de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat in proprietatea SC Geainv SA

- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii

- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

E. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 573 din 14.02.2017; si Certificat de Urbanism 1584 din 20.04.2018

- Aviz de oportunitate nr. 670 din 4.08.2017;

- Avize si acorduri

- Extrase CF

- Studiu geotehnic

- Documentație cadastrală

CLUJ-NAPOCA
Septembrie 2019

Intocmit,
arh. **VICTOR MIHAILESCU**

arh. **ADRIAN TURCU**



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;



- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca faza PUZ aprobata cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea partiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent Pug amplasamentul este situat în RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta. În consecinta pentru restructurarea / schimbarea destinatiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

existent:

- **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

propus:

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket

- instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:

a. la nord – zona de protecția 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca”

- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii

- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

Odată aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea și realizarea constructiilor și amenajarilor amplasate pe terenul reglementat.



B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ – documentatia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentatie se precizeaza și delimiteaza perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitara. Regimul de incadrare a terenului în intravilan nu se modifica.

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

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din spatiile verzi amenajate in interiorul zonei reglementate, avand un sol natural cu adancime de minim 50 cm.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire.

2.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice - zonificare”. Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrarii în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.



4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulatii si accese

4.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

4.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele zone functionale:

1. Functiuni existente care se mentin – nu este cazul

2. Functiuni existente propuse pentru inlocuire

UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

3. Functiuni noi propuse

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

In prezent amplasamentul este liber de constructii. In vecinatatea zonei care se va reglementa prin PUZ exista cladiri de birouri si servicii, inclusiv spatiul comercial Dedeman. In conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se doreste a fi reglementate prin PUZ sunt urimatorii, dupa cum urmeaza:

– CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA



- CF 272417– suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

Terenul studiat nu prezinta denivelari semnificative reprezentând o configuratie stabilă fără alunecari de teren sau tasari pronuntate.

1.2. SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1 – UTILIZARI ADMISE

UTR RiM1

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.

UTR S_Ec1

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

(b) comerț și servicii organizate în sistem "mall".

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTR RiM1

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

UTR S_Ec1

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc - cu condiția amplasării acestora în zone de



servire special instituite în acest scop.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

3 – UTILIZARI INTERZISE

UTR RiM1

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

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

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

UTR S_Ec1

Locuire de orice tip.

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Constructii provizorii de orice natură.

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

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.

1.3. SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.



4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR RiM1

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

UTR S_Ec1

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeleș urban care, în urma divizării parcelelor existente, nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

UTR RiM1

În urma restructurării și reconfigurării spațiale a amplasamentului clădirile se vor realiza în retragere de minimum 9 m.

UTR S_Ec1

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii putând fi mai mare sau cel puțin egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR RiM1

Retragerea față de limitele laterale și 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.

UTR S_Ec1

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale



parcelelor cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

UTR RiM1

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12.00 m.

UTR S_Ec1

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 6.00 m.

8 – CIRCULATII SI ACCESE

UTR RiM1

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, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

UTR S_Ec1

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va 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. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

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, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR RiM1

Necesarul de parcaje va respecta următoarele :

Locuințe colective (multifamiliale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp



Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Funcțiuni administratite, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

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.

UTR S_Ec1

Necesarul de parcaje va respecta următoarele:

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU.

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.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

UTR RiM1

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru toate clădirile înălțimea maxima admisa va fi de max 28 metri la nivelul etajului tehnic respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R+Et. Nivelurile retrase vor avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.



(b) pentru ultimul nivel, cu destinație strict tehnică, se accepta o înălțime maximă de 28 m.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

UTR S_Ec1

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înalțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR RiM1

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.

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina o imagine urbană unitară.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.



UTR S_Ec1

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR RiM1

Zona va fi echipată edilitar complet ca condiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

UTR S_Ec1

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR RiM1

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă 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 și amenajărilor aferente.

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).



UTR S_Ec1

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

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare 3 locuri de parcare.

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 și amenajărilor aferente.

14 – IMPREJMUIRI

UTR RiM1

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.

UTR S_Ec1

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată și pentru vizibilitate și atractivitate a spațiului comercial, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impun, 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. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

1.4. SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A



TERENULUI

15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR RiM1

POT maxim = 60%

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

UTR S_Ec1

POT maxim = 60%

16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

UTR RiM1

CUT maxim = 2,8

UTR S_Ec1

CUT maxim = 1,2

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

CLUJ-NAPOCA
Septembrie 2019

Intocmit,
arh. **VICTOR MIHAILESCU**

arh. **ADRIAN TURCU**