



Denumirea lucrării :

Plan Urbanistic Zonal de dezvoltare economica, str. Frunzisului – latura sudica
str. Frunzisului, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj – nr. cad. 329657

Amplasament:

str. Frunzisului, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj – nr. cad. 329657

Beneficiarul investitiei:

Podar Nicolae si Podar Eugenia
str. Taietura Turcului, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel. 0785 292 929

Proiectant general :

S.C. ATELIER MNM S.R.L.
str. Patriciu Barbu, nr. 7, Cluj-Napoca
tel. 0742 075 349, e-mail: ateliermnm@gmail.com

Faza/Data elaborarii :

PLAN URBANISTIC ZONAL iulie 2019

Colectiv de elaborare:

Sef proiect arh. SIMON CIPRIAN
Proiectat arh. MILASAN NICOLAE M.

Borderou

I. Parte scrisa:

Foaie de capat
Borderou
Studii de fundamentare
Memoriu general
Regulament local de urbanism aferent PUZ

II. Parte desenata:

A0. Plan incadrare in zona/Plan incadrare in PUG sc. 1:5000
A1. Plan situatie existenta sc. 1:500
AZ. Plansa cu analiza zonei
A2. Plan reglementari urbanistice- zonificare sc. 1:500
A3. Plan proprietate asupra terenurilor/ circulatia terenurilor sc. 1:500
A4. Plan reglementari echipare edilitara sc. 1: 500
A5. Plan propunere mobilare parcela sc. 1:500
A6. Propunere volumetrica

III. Anexe:

Certificat de urbanism
Aviz de oportunitate
Copie CI
Extras CF
Anunt media initiere PUZ
Avize/acorduri cf. CU
Documentatie topografica/cadastrala
Documentatie studiu geotehnic

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii :

Plan Urbanistic Zonal de dezvoltare economica, str. Frunzisului – latura sudica
str. Frunzisului, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj – nr. cad. 329657

Beneficiarul investitiei:

Podar Nicolae si Podar Eugenia
str. Taietura Turcului, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel. 0785 292 929

Proiectant:

S.C. ATELIER MNM S.R.L.
str. Patriciu Barbu, nr. 7, Cluj-Napoca
tel. 0742 075 349, e-mail: ateliermnm@gmail.com

Data elaborarii : iulie 2019

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului Podar Nicolae si sotia Podar Eugenia si se refera la terenul situat in mun. Cluj-Napoca, strada Frunzisului, FN, fiind identificat cu nr. C.F. 329657 si nr. cad. 329657, conform extrasului de carte funciara anexat documentatiei.

Obiectul documentatiei este intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii unui imobil mixt pentru activitati administrative si comerciale, avand ca scop sustinerea profilului functional din zona.

Documentatia se elaboreaza în vederea detalierii și clarificarii obiectivelor si servitutilor de utilitate publica, a modului de utilizare functionala, conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului, etc.

1.3. Surse documentare

S-au folosit urmatoarele surse documentare:

- Legea nr. 50/1991, completata si modificata, privind autorizarea executarii constructiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- P.U.Z. – str. Frunzisului (Nord si Sud) aprobat prin HCL 336/2015
- studiu geotehnic, baza cadastrala si topografica, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei - conform Avizului de Oportunitate.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona este in general eterogena, compusa din unitati economice diverse ca marime, functiune/program si calitatea structurarii interne. In ultima perioada, prin documentatiile urbanistice aprobate/in curs de aprobare zona se restructureaza in ideea valorificarii potentialului urban si economic al zonei.

Parcela studiata, aflata pe doua laturi la limite de UTR-uri, se invecineaza astfel:

- la nord- est cu strada Frunzisului
- la sud- est cu teren proprietate privata situate in UTR UEm, neconstruit
- la sud – vest cu terenuri proprietate privata, situate in UTR ULi/c, neconstruite
- la nord – vest cu un teren proprietate privata situat in UTR Em, pe care este edificat un imobil mixt pentru activitati comerciale si birouri (S+P+3E).

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, pe strada Frunzisului- cale de circulatie publica locala care face legatura intre cartierul Zorilor si cartierul Manastur.

Conform PUG – municipiul Cluj-Napoca teritoriul de reglementat in suprafata de 3335 mp este situat in UTR Em fiind situat pe frontul sud-vestic al strazii Frunzisului si este delimitat de UTR UEm in partea sud-estica, UTR ULi/c in partea sud-vestica si vestica si limite cadastrale in partea nord-vestica – str. Frunzisului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, situat pe frontul sud-vestic al strazii Frunzisului.

Parcela este in panta, avand o declivitate mai dominanta pe directia NE-SV.

Sub aspect geomorfologic zona apartine colinelor piemontane care realizeaza trecerea intre muntii Gilaului si unitatea colinara mai joasa a Campiei Transilvaniei.

Geomorfologic amplasamentul este format dintr-o succesiune de straturi, cu precadere din gresii si nisipuri, iar catre partea superioara din argile rosiiatice, combinate cu intercalatii nisipoase.

Apa subterana nu a fost interceptata in forajele realizate pentru studiul geotehnic, dar in perioadele de precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

Clima localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0,80- 0,90 m conform NP 112- 2014 anexa C – valori de referinta – STAS 6054/77.

Potentialul seismic al localitatii Cluj-Napoca se caracterizeaza printr-o valoare 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, $T_c = 0.7$ sec, conform P100/1-2013.

Zona este recunoscuta pentru alunecarile de teren. Acestea au dezvoltare diferita in adancime si suprafata. La momentul actual, terenul este acoperit de un strat de umpluturi antropice cu grosimi considerabile (5 – 9 m), care mascheaza topografia initiala a terenului.

2.4. Circulatia

Terenul care face obiectul studiului este delimitat pe latura nord-estica de str. Frunzisului, cale de circulatie publica locala cu doua benzi pe sens (profilul existent al str. Frunzisului in zona terenului studiat este de cca. 23.30 m, conform plan de situatie).

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din strada Frunzisului.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent terenul pe care se studiaza PUZ este liber de orice constructie, cu destinatia actuala de curte pentru constructii.

Terenul in suprafata de 3335 mp - CF 329657 si nr. cad. 3296574 - este proprietatea privata a beneficiarilor lucrarii, Podar Nicolae si Podar Eugenia.

2.6. Echiparea edilitara

Zona studiata este echipata cu retele tehnico- edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat se afla conform PUG – municipiul Cluj-Napoca in intravilan si nu este inclus pe lista monumentelor istorice /sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Prin indicatorii urbanistici propusi si modul de integrare a investitiei in zona, nu sunt influente negative din punct de vedere al mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Interventia propusa este oportuna, ea valorificand prin programul de restructurare – PUZ de dezvoltare economica, str. Frunzisului – latura sudica, potentialul urban, economic si social al zonei in conformitate cu prevederile PUG municipiul Cluj-Napoca, UTR Em.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare executate pentru aceasta zona sunt: studiu topometric, studiu geotehnic si studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relatia zona-oras, conformari spatial-volumetrice, caracteristici ale tesutului urban, etc.).

3.2. Prevederi ale P.U.G. municipiul Cluj-Napoca

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Conform PUG – municipiul Cluj-Napoca, parcela se incadreaza in UTR Em - zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi – industrial, comert en gros.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul este in panta, avand o declivitat pe directia NE- SV. Amplasamentul nu prezinta elemente majore de valorificare a cadrului natural, insa se va urmari o inscriere corespunzatoare in context.

3.4. Modernizarea circulatiei

In urma interventiei propuse se vor clarifica obiectivele si servitutile de utilitate publica in conformitate cu traseul strazii Frunzisului stabilit prin documentaia urbanistica aprobata cu HCL 336/2015, accesul auto/pietonal realizandu-se direct in/din strada Frunzisului (parcela este delimitata pe latura nord- estica de aceasta strada).

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

Se pastreaza si detaliaza unitatea teritoriala existenta:

UTR Em – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi- industrial, comert en gros.

Pe terenul studiat beneficiarul lucrarii intentioneaza sa realizeze un imobil mixt pentru activitati administrative si comerciale.

Planul Urbanistic Zonal isi propune:

- rezolvarea aspectelor legate de functiunile/activitatile complementare de sustinere a profilului functional al zonei;
- clarificarea servitutilor de utilitate publica si a circulatiilor din zona str. Frunzisului;
- reglementari specifice detaliate incluse in Regulamentul local aferent acestei documentatii.

Suprafata totala a zonei pentru care se propune PUZ este de 3335 mp.

BILANT TERITORIAL

TERITORIU AFERENT	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	3335	100	3335	100
Suprafata construita max. conform PUG	0.00	0.00	2001	60
Suprafata const.desfasurata max. conform PUG	0.00	0.00	4002	-----
Suprafata zona verde amenajata min. conform PUG	0.00	0.00	667	20
Suprafata teren rezervat pentru servitute publica	-----	-----	424	-----
TOTAL	3335	100	3335	100

P.O.T. existent = 0.00 %; C.U.T. existent = 0.00;

P.O.T. max. propus = 60.00 %; C.U.T. max. propus = 1.2 (cf. PUG mun. Cluj-Napoca - UTR Em).

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona aferenta PUZ este echipata cu utilitati: apa -canal, gaze naturale, energie electrica.

3.6.1.Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua municipala.

3.6.2.Canalizarea:

Evacuarea apelor menajere si meteorice se vor realiza in reseaua minicipala.

3.6.3.Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua municipala.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la rețeaua existentă.

3.6.5. Telecomunicații:

Telecomunicațiile se vor realiza prin rețele de telefonie mobilă și/sau fixă.

Extinderea și racordarea la aceste rețele se va face prin realizarea unor proiecte de specialitate, în conformitate cu prescripțiile tehnice ale detinatorilor și gestionarilor de rețele și a legislației în vigoare.

3.6.6. Gospodărie comunala:

Construcția propusă va avea un spațiu special destinat colectării deșeurilor, pe parcela proprietate privată, care vor fi colectate și evacuate de către o firmă specializată la rampele de gunoi amenajate în acest scop.

3.7. Protecția mediului

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Pentru protecția mediului, se propun următoarele:

- zona verde se va amenaja corespunzător, cu vegetație de înălțime mică și medie, iar pentru îmbunătățirea microclimatului se va reduce la minim suprafața necesară circulațiilor auto și pietonale.

3.7.1. Protecția calității apelor

Nu este cazul.

3.7.2. Protecția aerului

Nu este cazul.

3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

3.7.5. Protecția solului și a subsolului

Solul și subsolul de pe parcela studiată nu sunt afectate negativ în urma realizării funcțiunii propuse.

Deșeurile menajere vor fi colectate în puștele și transportate la rampa de salubritate, de către o firmă specializată.

3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcțiunea propusă nu va influența negativ factorii de mediu: flora, fauna, așezări umane.

3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Terenul pe care se va realiza investiția, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Prin natura amplasamentului investiția nu influențează negativ.

3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt;

- deșuri rezultate din activități de comerț și birouri, colectate în puștele și transportate la rampa de salubritate de către o firmă de specialitate.

3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu se propun obiective de utilitate publică.

Amplasamentul studiat restructurează zona în conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca UTR Em, valorificând potențialul acesteia din punct de vedere urbanistic, economic și social.

Pe terenul proprietate privată a beneficiarilor lucrării urmează să se realizeze un imobil mixt pentru activități administrative și comerciale.

3. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație vine în completarea PUG Cluj-Napoca ca urmare a unei cerințe de dezvoltare firească din punctul de vedere a funcțiunilor în zonă. Acest studiu, reușește să valorifice un teren care nu era utilizat și să contribuie la definirea caracterului zonei/vecinătăților.

Intocmit,
arh. Nicolae Milasan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ - Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi – industrial, comert en gros – UTR Em

str. Frunzisului, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Frunzisului, FN

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei PUZ de dezvoltare economica str. Frunzisului – latura sudica, in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat in cadrul UTR Em.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ de dezvoltare economica str. Frunzisului – latura sudica. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG-ului municipiului Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

Documentatia PUZ si Regulamentul Local de Urbanism au fost intocmite in conformitate cu prevederile *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal*- indicative GM-010-2000.

Alte documete legislative care au stat la baza intocmirii prezentului PUZ si RLU:

- Legea nr. 50/1991, completata si modificata, privind autorizarea executarii constructiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- P.U.Z. – str. Frunzisului (Nord si Sud) aprobat prin HCL 336/2015
- studiu geotehnic, baza cadastrala si topografica, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei conform Avizului de Oportunitate.

3. Domeniu de aplicare al R.L.U.

RLU curinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenul cuprins in studiu PUZ. Terenul asupra caruia se aplica RLU este parcela in suprafata de 3335 mp, identificata prin CF nr. 329657 si nr. cad. 329657.

Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al Municipiului Cluj-Napoca, fie in intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau utilizarea de substante poluante.

Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea lor in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe toata durata de functionare a acestora.

Se vor lua toate masurile necesare pentru evitarea poluarii factorilor de mediu sau prejudicierea starii de sanatate sau confort a populatiei din zona.

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

Pentru siguranta constructiilor si a utilizatorilor acestora se vor respecta la proiectare, executie si exploatare normativele si legislatia in vigoare in domeniu.

Autorizatierea lucrarilor de constructii pe zona studiata se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare necesare de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cele prevazute in PUZ si RLU.

Capitolul III al prezentului RLU detaliaza aspecte/reguli legate de amplasarea cladirilor/retrageri minime obligatorii, asigurarea acceselor obligatorii, echipare edilitara, forma si dimesiunea parcelelor pentru constructii, spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se pastreaza incadrarea in Unitatea teritoriala de referinta existenta .

UTR Em – Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi- industrial, comert en gros

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Structura functionala dedicata activitatilor de mica productie, serviciilor de tip industrial si cvasi-industrial, comertului en gros, cu materiale de constructii, etc :

- a. mica productie si activitati complementare- administrative, de depozitare, de transport, sociale, etc. – direct legate de functia de baza
- b. servicii de tip industrial au cvasiindustrial
- c. comert en gros de dimensiune mica si medie
- d. sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial- comerciale, administrative de depozitare, etc.
- e. activitati complementare/de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, sanatate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie astfel organizat incat sa nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice, etc. in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.

Comert si alimentatie publica practicata prin vitrine/ferestre.

Garaje in cladiri provizorii.

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

Constructii provizorii.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizari, altele decat cele admise la art.1 si art. 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala care sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele invecinate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se conserva structura parcelara existenta.

Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari.

Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatia realizarii de cladiri noi sau a extinderii celor existente acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis) la o distanta de minim 9.00 m fata de acesta.

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3.00 m.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de 6.00 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri diferite de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 4.5 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior.

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face in conformitate cu avizul si a autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG municipiul Cluj-Napoca, in afara domeniului public, in interiorul parcelei.

Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesare fiecarei functiuni in parte.

Mijloacele de transport a marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara domeniului public, in interiorul incintei.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe limita de demarcatie fata de UTR cu destinatia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage fata de acestea cu min. 5 m.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m. Regimul de inaltime nu va depasi (1-2S) +P+4+R.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

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, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale/necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 a PUG municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona este echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda la retele tehnico-edilitare existente in zona.

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

Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in cladiri si/sau imprejmui.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV, etc.) pe spatial public.

Fiecare unitate va dispune de un spatiu in interiorul parcelei destinat colectarii deseurilor, evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele spatiile verzi, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cate un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

In cazul in care se opteaza pentru imprejmuirea spre spatiul public, aceasta va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2.20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR Em – POT maxim = 60%

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii de cladiri existente sau al adaugarii de corpuri noi de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe toata parcela, in inteles urbanistic.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR Em – CUT maxim = 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii de cladiri existente sau al adaugarii de corpuri noi de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe toata parcela, in inteles urbanistic.

Intocmit,
Arh. Nicolae MILASAN

STUDII DE FUNDAMENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

Plan Urbanistic Zonal de dezvoltare economica, str. Frunzisului – latura sudica
str. Frunzisului, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj – nr. cad. 329657

Beneficiarul investitiei:

Podar Nicolae si Podar Eugenia
str. Taietura Turcului, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel. 0785 292 929

Proiectant:

S.C. ATELIER MNM S.R.L.
str. Patriciu Barbu, nr. 7, Cluj-Napoca
tel. 0742 075 349, e-mail: ateliermnm@gmail.com

Data elaborării : iulie 2019

1.2. INTRODUCERE

Prezenul studiu de fundamentare analizeaza caracteristicile zonei (relatie zona- oras, conformari spatial volumetrice, caracteristi ale tesutului urban, conditii geotehnice si hidrotehnice, reambulare topografica si conditii de circulatie) aferente amplasamentului pentru care se intocmeste PUZ – construire imobil mixt pentru activitati administrative si comerciale , in vederea detalierii și clarificarii obiectivelor si servitutilor de utilitate publica, a modului de utilizare functionala, conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, posibilitati de ocupare si utilizare a terenului, etc.

1.3. RELATIA ZONA – ORAS

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, pe latura sud- vestica a strada Frunzisului- cale de circulatie publica locala care face legatura intre cartierul Zorilor si cartierul Manastur.

Conform PUG – municipiul Cluj-Napoca teritoriul reglementat, in suprafata de 3335 mp, este situat in UTR Em fiind situat pe frontul sud-vestic al strazii Frunzisului si este delimitat de UTR UEm in partea sud-estica, UTR ULi/c in partea sud-vestica si vestica si limite cadastrale in partea nord-vestica – str. Frunzisului.

Parcela studiata, aflata pe doua laturi la limite de UTR-uri, se invecineaza astfel:

- la nord- est cu strada Frunzisului
- la sud- est cu teren proprietate privata situat in UTR UEm, neconstruit – PUZ aprobat cu HCL 910/2018
- la sud – vest cu terenuri proprietate privata, situate in UTR ULi/c, neconstruite
- la nord – vest cu un teren proprietate privata, situat in UTR Em, pe care este edificat un imobil mixt pentru activitati comerciale si birouri (S+P+3E).

1.4. CONFORMARI SPATIAL- VOLUMETRICE

La momentul actual strada Frunzisului este caracterizata, din punct de vedere spatial - volumetric, de un fond construit eterogen (regim de inaltime, amprenta la sol, limbaj arhitectural).

1.5. CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN

Zona strazii Frunzisului este in general eterogena, compusa din cladiri diverse ca marime, functiune/program si calitatea structurarii interne - locuinte individuale/colective, administrativ, comercial- in

imobil cu functiuni mixte sau de tip big box, lacasuri de cult, servicii pentru sanatate, service auto, statie benzinarie, etc.

In ultima perioada, prin documentatiile urbanistice aprobate/in curs de aprobare, zona se restructureaza in ideea realizarii unei zone omogene din punct de vedere urbanistic si a valorificarii potentialului economic al zonei.

1.6. CONDITII GEOTEHNICE SI HIDRATEHNICE

Terenul studiat se afla in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, situat pe frontul sud-vestic al strazii Frunzisului si nu este inclus pe lista monumentelor istorice /sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Parcela este in panta, avand o declivitate mai dominanta pe directia NE-SV.

Sub aspect geomorfologic zona apartine colinelor piemontane care realizeaza trecerea intre muntii Gilaului si unitatea colinara mai joasa a Campiei Transilvaniei.

Geomorfologic amplasamentul este format dintr-o succesiune de straturi, cu precadere din gresii si nisipuri, iar catre partea superioara din argile rosii, combinate cu intercalatii nisipoase.

Apa subterana nu a fost interceptata in forajele realizate pentru studiul geotehnic, dar in perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

Clima localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0,80- 0,90 m conform NP 112- 2014 anexa C – valori de referinta – STAS 6054/77.

Potentialul seismic al localitatii Cluj-Napoca se caracterizeaza printr-o valoare 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, $T_c = 0.7$ sec, conform P100/1-2013.

Zona este recunoscuta pentru alunecarile de teren. Acestea au dezvoltare diferita in adancime si suprafata. La momentul actual, terenul este acoperit de un strat de umpluturi antropice cu grosimi considerabile (5 – 9 m), care mascheaza topografia initiala a terenului.

1.7. REAMBULARE TOPOGRAFICA

Conform PUG mun. Cluj-Napoca parcela studiată este traversata pe latura nord- estica, in relatie cu str. Frunzisului, de o zona cu o latime variabila(.....) rezervata pentru utilitati de servitute publica in vederea regularizarii strazii. Prin documentatiile urbanistice aprobate P.U.Z. – str. Frunzisului (Nord si Sud) HCL 336/2015 a fost stabilit traseul acesteia si se constata ca profilul strazii Frunzisului este la limita actuala a parcelei studiate prin PUZ.

1.8. CONDITII DE CIRCULATII

Terenul care face obiectul studiului este delimitat pe latura nord-estica de str. Frunzisului, cale de circulatie publica locala cu doua benzi pe sens (profilul existent al str. Frunzisului in zona terenului studiat este de cca. 23.30 m, conform plan de situatie).

Accesul auto si pietonal se realizeza direct din strada Frunzisului.

Traseul strazii Frunzisului a fost reglementat in baza documentatiilor urbanistice aprobate prin HCL 336/2015.

1.9. CONLUZII

Prezenta documentatie vine in completarea PUG Cluj-Napoca ca urmare a unei cerinte de dezvoltare firesti din punctul de vedere a functiunilor in zona. Acest studiu valorifica, respectand conditiile reglementarilor urbanistice PUG Cluj-Napoca UTR Em, un teren care nu era utilizat si sa contribuie la definirea caracterului zonei/vecinatatilor.

Surse documentare:

- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- P.U.Z. – str. Frunzisului (Nord si Sud) aprobat prin HCL 336/2015
- P.U.Z. – str. Frunzisului – latura sudica aprobat prin HCL 910/2018
- analize in situ – foto existent, etc.
- studiu geotehnic, baza cadastrala si topografica.

Intocmit,
arh. Nicolae Milasan