

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

AMPLASAMENT:

Calea Baciului nr. 1-3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

C.F. Nr. 326806, Nr. Cad. 326806

BENEFICIAR:

CBA Nord-Vest SRL

Bdul Lucian Blaga nr.400, mun. Satu-Mare, jud. Satu-Mare

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

PROIECT NR. 32/6/2019

Borderou:

Piese Srise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

A01. Plan de încadrare în zonă/PUG	sc. 1: 5 000
A02. Situația existentă	sc. 1: 500
A03. Reglementări urbanistice	sc. 1: 500
A04. Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A05. Perspective	
A06. Reglementări edilitare	sc. 1: 1 000
A07. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1 000

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL**

Adresa obiectiv: **Calea Baciului nr. 1-3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**
C.F. Nr. 326806, Nr. Cad. 326806, S = 5 400 mp

Inițiator: **CBA NORD-VEST SRL**
Bdul Lucian Blaga nr.400, mun. Satu-Mare, jud. Satu-Mare

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **Septembrie 2019**

Proiect: **32/6/2019 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea restructurării în suprafață de **5400** mp.

Pentru prezenta documentație s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1187 din 26.03.2018 de către Primăria Cluj-Napoca.

Documentația se înscrie în reglementările documentatiei de urbanism *Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca* faza PUG aprobată cu HCL 493/22.12.2014, HCL 118/1.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG. Conform PUG, parcela face parte din zona Ei- zonă de activități economice cu caracter industrial.

Se propune **studierea și reglementarea** unui areal în suprafața de 5 400,00 mp (CF 326806, CAD 326806), delimitat după cum urmează:

- nord – strada – Calea Baciului;
- vest – post de transformare Electrică;
- sud – curs de apă – paraul Nadăș;
- est - proprietate privată – teren liber de construcții.

1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014 și Hcl nr. 118/1.04.2015 pentru modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Baci, zona vestică.

Accesul în zonă se realizează prin Calea Baciului.

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată, în prezent aflată în curs de restructurare, reprezintă o poartă de intrare în oraș, preponderent mobilată cu servicii și funcțiuni industriale. Zona a evoluat de la o structură de locuire individuală pe latura nordică la o zonă de servicii, iar pe latura sudică a străzii se conservă funcțiunile industriale, cu tendința actuală de a migra spre servicii. Foarte vizibilă în zona de acces spre oraș, zona studiată se supune tendinței de migrare spre servicii destinate locuitorilor cartierului rezidențial situat la Nordul Căii Baciului, în dezvoltările rezidențiale ale ultimilor ani.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul studiat se învecinează la Sud cu un curs de apă (râul Nadăș).

Topografia zonei este relativ plată.

Probleme specifice zonei:

- nivelul ridicat al pânzei de ape freactice;

Analiza geotehnică

Din studiul geo aferent P.U.Z., zona Calea Baciului se caracterizează prin prezența pe suprafețe întinse a prafului nisipos argilos cafeniu/cenusiu consistent.

Elemente de atenționare:

- este de remarcat prezența la mică adâncime a apei freactice.

2.4. Circulația:

Circulația principală în zonă se desfășoară pe Calea Baciului (Est-vest), care face legătura între Cluj-Napoca și com. Baci. În prezent Calea Baciului are 2 sensuri cu câte o bandă pe sens, cu zone largi de protecție asfaltate pe ambele laturi.

Conform PUG, Calea Baciului în zona studiată nu este prevăzută având servituți de utilitate publică.

Transportul în comun se realizează pe Calea Baciului prin autobuze, între gară (Cluj-Napoca) și centrul satului Baci.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul aflat în studiu este în prezent mobilat cu un imobil Parter, fostă hală de depozitare frig a Napolact SA.

2.6. Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei A06. *Echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarele construcții se vor racorda prin extinderi și branșamente la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet la adresa

www.primariaclujnapoca.ro, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimeri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

• etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

• etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa www.primariaclujnapoca.ro, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, propune modificarea prevederilor P.U.G. în privința încadrării funcționale, din UTR Ei în UTR Ec'. Această zonă va găzdui spații comerciale de tip supermarket, big box.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Amplasamentul studiat se învecinează la Sud cu un curs de apă: râul Nadăș.

Se propune conservarea cursului de apă prin menținerea culoarului verde de protecție instituit prin PUG și preluat prin prezentul PUZ prin UTR Ve – culoar de protecție sanitară a cursurilor de apă.

3.3. Modernizarea circulației:

Se propune realizarea accesului din Calea Baciului, acces în prezent amenajat conform *Autorizației de Construire nr. 116 din 1.02.2019 Amenajare acces și împrejmuire*, acces amenajat la standardele necesare desfășurării activităților economice propuse prin PUZ.

Terenul nu este grevat de servituti de utilitate. În vecinătatea nord-vestică a amplasamentului se află vechiul drum de acces de pământ, ce actualmente deservește parte din funcțiunile industriale și edilitare situate la vest.

3.4. Obiective de utilitate publică:

Nu este cazul

3.5. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

INDICATORI PROPUȘI:**UTR Ec' – zona de activități economice de tip comercial - en detail****S= 5235 mp****POT maxim = 40%****CUT maxim = 1,00 mp ADC/ mp****Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E**

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

UTR Ve - Zona cuprinde fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - canalelor. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include potențiale trasee pietonale/velo și implicit crearea unor conexiuni eficiente în ansamblul structurii urbane a circulațiilor.

S= 165 mp**POT maxim = 0%****CUT maxim = 0****Regim de înălțime maxim: -****ZONIFICAREA FUNCționalĂ:**

Bilanț teritorial:

	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
0.	1.	2.	3.	2.	3.
1.	SUPRAFATA TEREN	5400 mp		5400 mp	
2.	CONSTRUCTII	1658 mp	30,70 %	2058 mp	38,11 %
3.	CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PLATFORME	2659 mp	49,25 %	2000 mp	37,04 %
				PIETONAL: 274 mp	
				CAROSABIL: 1726 mp	
4.	TEREN LIBER NEAMENAJAT	-	-	-	-
5.	SPATII VERZI PE SOL NAT.	1083 mp	20,05 %	1342 mp	24,85 %
	TOTAL GENERAL	5400 mp	100,00 %	5400 mp	100,00 %

Suprafete estimate:**Bilanț de suprafete:****S teren UTR ZEc'= 5235,00 mp****S teren UTR Ve= 165,00 mp**

S totala a terenului studiat prin PUZ= 5.400,00 mp.

S construita existenta = 1.658,00 mp

S construita propusa = 2.058,00 mp

S desfasurata propusa = 2.058,00 mp

S_{SPATII VERZI} : 1342 m²S_{CIRCULATII AUTO SI PARCARE ,ALEI PIETONALE,TROTUARE}: 2000 m²

* *Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei Nr. 2 a Regulamentului local de urbanism. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități.*

Ca număr de parcuri s-a considerat 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal). Pentru personal- max. 30 persoane, se considera 2 locuri de parcare, iar pentru cei aprox. 940 mp de arie utilă de vânzare se considera 63 de locuri de parcare, în total 65 de locuri de parcare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la rețelele existente în zonă, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Alimentarea cu apă potabilă: alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă existentă a municipiului Cluj-Napoca, aflată în întreținerea și exploatarea S.C. Compania de Apă Somesul S.A. Sucursala Cluj-Napoca. Apa va fi preluată de la rețea printr-o conductă de aducțiune realizată din polietilena tip PEHD cu diametrul Dn=63 mm și o lungime totală de L=52 m.

Canalizarea:

Apele uzate menajere: evacuarea apelor uzate menajere rezultate de la grupurile sociale vor fi colectate cu ajutorul unei canalizări din tuburi de PVC cu Dn=160 mm și L=92,43 m și vor fi evacuate în canalul colector menajer al municipiului Cluj aflat în administrarea și exploatarea S.C. Compania de Apă Somesul S.A. Sucursala Cluj-Napoca, iar apele uzate menajere vor îndeplini condițiile de calitate prevăzute de NTPA 002/2005.

Apele pluviale: apele pluviale rezultate din precipitații, convențional curate vor fi colectate de pe acoperișul clădirilor prin jgheaburi și burlane, iar apoi vor fi colectate printr-o canalizare pluvială propusă cu diametrul de $\phi=200$ mm și lungimea 85 m

Alimentarea cu energie electrică: imobilul va fi racordat la rețeaua LES existentă în zonă.

Încălzire: pentru încălzire și prepararea apei calde se va folosi o centrală termică electrică.

Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, depozitarea și transportul deșeurilor se vor realiza prin grija beneficiarilor. Managementul deșeurilor se va asigura de către o societate specializată.

3.7. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii PUZ-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- reducerea traficului auto generat de locuitorii cartierului în scopul procurării bunurilor de consum din zone mai îndepărtate;
- prin amenajarea peisajeră, plantarea și conservarea cursului de apă existent se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

3.8. Categoriile de costuri propuse:

1. În sarcina investitorilor:

- realizarea întregii investiții ce face obiectul PUZ.

2. În sarcina autorităților publice locale:

- Nu este cazul.

3.9. Operațiuni propuse:

Se propune conservarea parcelarului existent.

Reglementari urbanistice: se propune adoptarea unui Regulament de Urbanism elaborat pe baza RLU aferent UTR-Ec, denumit prin PUZ UTR Ec'.

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, August 2019

Sef proiect,

Arh. Suzana DUMITRESCU

Membru R.U.R.

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

Calea Baciului nr. 1-3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R. Ei – Zonă de activități economice de tip industrial.**
Documentația actuală propune modificarea UTR-ului și încadrarea funcțională în cadrul **UTR Ec' - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

**: ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL -
DESFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM**

: ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

UTR Ec'

ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL - DESFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM

Caracterul propus zonă dedicată activităților economice de tip supermarket, hypermarket, de mari dimensiuni, organizate în clădiri dedicate.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- (d) activități complementare de susținere a profilului zonei – administrative, de depozitare.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală
- (b) clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele ce respectă cumulativ următoarele caracteristici :

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m

(c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8,50 m.

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

Retragerea clădirilor noi față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu

jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor noi față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu

jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu

mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic

intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refațadizare, recompartimentări, schimbare destinație) chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate.

Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14m.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Clădirile se pot alipi una față de cealaltă, în cadrul unei parcele.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Necesarul de parcaje:

Comert en detail si 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.

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m, înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1E.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refațadizare, recompartimentări, schimbare destinație) chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate. Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14m. Se admit înălțimi mai mari

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

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

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea proprietății nu este obligatorie.

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 fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

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.

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%.

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **1,00**

UTR Ve

Ve: ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - canalelor.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG, respectiv:

Realizarea străzii pe malul sudic al pâ râului Becaș având profil tip IIIB -18m
Lărgirea străzii Soporului și aplicarea unui profil tip II C - 30m

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciuțile așa cum sunt ele marcate în PUG.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciuțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile (d) edicule, componente ale amenajării peisagere (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directe (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediată vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, se vor realiza în baza unor studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune.

Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Sef proiect,

Arh. Susana DUMITRESCU

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, Septembrie 2019