



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: Aprilie 2020

Nr. proiect **2 / 2017**

Faza proiect: **Plan Urbanistic Zonal**

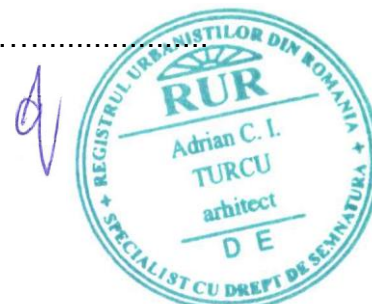


Colectiv de proiectare: Proiectant general S.C. archdesign S.R.L.

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 :** **aprilie 2020**
- 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:

I. Existent:

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

II. 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 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 aplicata doar pentru parcelele care in urma divizarii parcelelor nu respecta cumulativ conditiile minime mentionate.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- RiM1 – se renunta la recomandarea ca, in principiu, cladirile sa fie dispuse in regim de construire inchis, forma terenului si posibilitatile de dispunere a cladirilor nu favorizeaza acest mod de configurare urbana.
S_Ec1 – se renunta la stabilirea prin PUD a retragerilor fata de aliniament, acestea fiind stabilite si concretizate prin prezentul PUZ.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- RiM1 – se renunta la tipul de dezvoltare intre limitele parcelelor pe o adancime de max 20 m de la aliniament, respectiv in interiorul fasiei adiacente aliniamentului cu adancimea de max 18 m. Forma terenului nu favorizeaza acest tip de dezvoltare. Se propune marirea distantei minime fata de limitele laterale de la 4,5 m la 9,00 m, adaugand prevederea ca fata de limitele laterale si posterioare sa 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 renunta la precizarile referitoare la alipirea de calcane care nu se aplica in cazul de fata.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- RiM1 – se stabileste ca distanta intre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 12 m.
S_Ec1 – nu se modifica

8. Circulatii si accese

- RiM1 – nu se modifica
S_Ec1 – nu se modifica

9. Stationarea autovehiculelor

- RiM1 – nu se modifica
S_Ec1 – nu se modifica

10. Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

- RiM1 Se modifica înălțimea maxima admisa a cladirilor de la 25 m la 40 m, conform adresei din partea CTATU nr 474131/43/15.01.2020.
S_Ec1 – nu se modifica

11. Aspectul exterior al cladirilor

- RiM1 – nu se modifica
S_Ec1 – nu se modifica



12. *Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor*

- RiM1 – nu se modifica
S_Ec1 – nu se modifica

13. *Spatii libere si spatii plantate*

RiM1 – se modifica formularea “spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala” cu formularea “spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala a terenului”. Din cauza organizării subsolului care adăpostește peste 75% din necesarul de parcări, se acceptă organizarea spațiilor verzi parțial peste subsol.

– se elimina prevederea conform careia „pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), spațiile verzi vor fi în procent de minim 60%” deoarece organizarea volumetrica in contextul dat nu sustine realizarea unei gradini de fatada, insa se vor realiza spatii verzi in relatie cu strada.

S_Ec1 – se elimina prevederea conform careia „pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), spațiile verzi vor fi în procent de minim 60%” deoarece organizarea volumetrica in contextul dat nu sustine realizarea unei gradini de fatada, insa se vor realiza spatii verzi in relatie cu strada.

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;
- generarea de 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; și 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;
- 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

Suportul topografic este întocmit de SC Topo Cenan SRL, ing.Lujerdean Silviu Ciprian și cuprinde întreaga suprafață a zonei studiate prin documentația P.U.Z stabilită 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 aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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, respectând condițiile 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

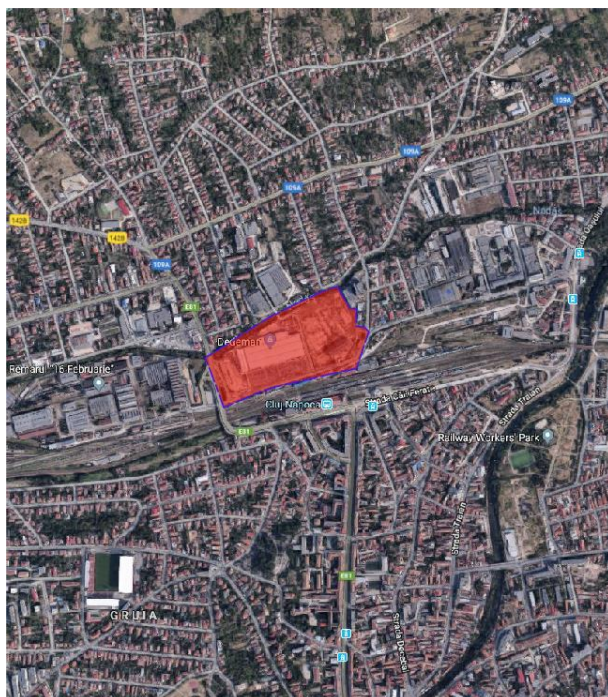
Atât suprafața studiată cât și suprafața reglementată se afla în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în partea de nord a localității, în zona gării.

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

Teritoriul de reglementat este definit de următoarele parcele:

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

Suprafața 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.

În 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 între -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 recomandarile studiului geotehnic.

4. Circulatia

Accesul principal in zona reglementata se realizează din strada Fabricii de Chibrituri. Pentru accesul pe 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 și servicii. Zona adiacenta cuprinde funcțiuni industriale, spatii de birouri și servicii și locuire individuala și colectiva. Nu există o relaționare coerentă între funcțiunile adiacente, dezvoltarea zonei fiind realizată în mai multe etape și se află, în prezent, în curs de restructurare.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, zona reglementată este constituită din următoarele terenuri:

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

Întreaga suprafața de teren, care constituie zona reglementată, se prezintă sub forma unui teren liber de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În proximitatea zonei reglementate există clădiri de birouri și servicii, inclusiv spațiul comercial Dedeman, iar adiacent amplasamentului predomină construcțiile 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, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată, pe partea vestică a zonei reglementate, există spațiul comercial Dedeman.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi existente ale zonei sunt constituite pe fostele platforme betonate, stratul de pământ vegetal fiind suficient pentru a asigura o vegetație mică și medie. De-a lungul pârâului Nadăș, vegetația este alcătuită din arbori și arbuști pitici specifici zonei de albie.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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

5.8. Principalele disfuncționalități

În configurația actuală a zonei propusă pentru reglementare se poate evidenția ca principală disfuncționalitate accesul dificil pe drumul existent, identificat prin CF 272417 (suprafața teren de 4 046 mp în proprietatea SC Geainv SA). În prezent drumul este folosit preponderant pentru parcarea vehiculelor de mari dimensiuni, îngreunând legătura dintre strada Fabricii de Chibrituri și terenurile existente la nord (peste paraul Nadas).

6. Echipare edilitară

Zona beneficiază de dotări de infrastructură complete (gaz, canalizare, apă, electricitate, telefonizare, fibră optică).



7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea zonei nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluarea ai mediului.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Trama strădala existentă și echiparea edilitară aferentă nu prezintă riscuri majore pentru zona reglementată prin PUZ.

7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecția

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate resurse naturale care să necesite realizarea de zone balneare sau de tratament. Zona se pretează realizării unor funcțiuni turistice de business, datorită învecinării cu gara Cluj-Napoca precum și a accesului facil din principalele artere de circulație ale orașului.

8. Opțiuni ale populației

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

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

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

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;
- Cetățenii, structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.



Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile, în care este valorificată suma resurselor;
- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;
- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia interesele comunității și obiectivele pe termen mediu și lung sunt apreciate ca foarte importante în procesul de construire a unei atitudini civice durabile.
- în urma informării preliminare a cetățenilor (anunț în ziar privind intenția de elaborare a documentației PUZ) nu au existat reclamații și sesizări.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor, datorită faptului că investiția propusă se încadrează, din toate punctele de vedere, în reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

Pentru aceasta s-au efectuat studii urbane cu rol analitic, pe o rază mai amplă, în afara zonei reglementate, în urma cărora au rezultat o serie de concluzii.

Din punct de vedere al relației zona-oras, amplasamentul este ușor accesibil, având o legătură facilă cu zona centrală a orașului, care se realizează pe arterele secundare de circulație, strada Fabricii de Chibrituri, strada Locomotivei, strada Piața Gării, strada Horea sau pe cealaltă rută strada Gării, strada Oasului și strada Traian. De asemenea există și legătura între zona studiată și zone limitrofe sau din afara municipiului Cluj-Napoca, pe cale rutieră, efectuate pe calea Baciului și strada Oasului. Totodată, prin proximitatea față de gară, devin accesibile și modalitățile de transport feroviar.

Zona studiată pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal reprezintă o fostă incintă industrială. Pe zona de studiu extinsă se constată o „abatere” de la regulile de amplasare a clădirilor, care cuprinde și parcelele învecinate amplasamentului. La fel, din punct de vedere al țesutului urban, se face resimțită aceeași incoerență. Volumetria clădirilor și tipologiile de parcele alternează, de la cele care adapostesc incinte industriale, la cele pentru clădiri de locuire individuală. În proporție redusă sunt prezente și alte funcțiuni: dotări publice, locuire colectivă și servicii. Pentru a crea un echilibru între funcțiuni, propunerea vine cu un procent potrivit de clădiri



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 schimba, 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. Se propune realizarea unui parcurs pietonal in proximitatea Nadas. Se recomanda realizarea cate unei statii de autobuz pe ambele laturi ale strazii Fabricii, cu sugestia de amplasare a acestora in proximitatea pasajului pietonal care leaga zona studiata de Piata 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 intregului amplasament format din parcelele mentionate anterior în vederea amplasarii a unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul, respectiv birouri – servicii in corpul A1, locuinte și o cresa in corpul B1, locuinte in corpul B2. 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 propusa 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 existenta pe latura vestica a terenului, strada identificata cu nr cad. 272417.

In interiorul parcelei se vor amenaja alei carosabile de 9,00 m și 7,00 m. Toată circulatia carosabila de interior este organizata astfel încât sa asigure un acces favorabil la spațiul comercial și sa asigure tuturor autovehiculelor un acces cât mai ușor la locurile de parcare, iar vehiculelor de mare tonaj raze de giratie necesare pentru intoarcerea în incinta și accesul facil la zona de andocare a spațiului comercial.

Se propune dezmembrarea suprafetei de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat in proprietatea SC Geainv SA. Suprafata ramasa 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 in 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 structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

Suprafata care se dezmembreaza 1 114,37 mp din care 1084,47 mp spatiu verde amenajat si 29,90 mp suprafete pavate (statie biciclete de oras cu acces public).

Suprafata ramasa pentru construire 14 314,63 mp

Locuinte + birouri, servicii
S construita = 3 400.00 mp
S desfasurata = 31 657.00 mp (nu include subsol)

Suprafata totala locuire = 16 734,00 mp
Suprafata totala birouri/servicii = 14 295.00 mp
Suprafata totala cresa = 628,00 mp

Suprafete pavate (carosabil si pietonal) = 3 414.63 mp
Suprafata spatii verzi amenajate = 7 500.00 mp (52.39 % - minim 30%)



Inaltimea maxim admisa = 40 m

Nr. locuri de parcare:348 (din care 26 la sol si 322 in subsol), (din care 135 locuri pt birouri, 3 locuri pentru cresa si 210 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

Suprafete pavate (carosabil si pietonal)=8 254,23 mp

Suprafata spatii verzi amenajate = 4 517,00 mp (30.11 % - minim 20 %)

Inaltimea maxim admisa = 25 m

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
LOCUIRE / BIROURI / SERVICII / CRESA	0.00	0.00	3 400.00	23.76
ZONE PAVATE - CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	3 414.63	23.85
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	7 500.00	52.39
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 acoperișul si copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi si burlane, care sunt racordate la reseaua de canalizare pluviala direct la caminul de racord.

Pentru cladirea spatiului comercial, 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 retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din avizul detinatorului retelelor.

6.7. Gospodarire comuna

Sistemul de gestiune al deseurilor in interiorul zonei reglementate va fi realizat de catre beneficiari, prin colectarea selectiva a deseurilor si apoi transportarea acestora catre punctele de preluare deseuri aflate in zone usor accesibile de catre compania de salabritate. Preluarea deseurilor va fi realizata de catre compania de salubritate arondata zonei, conform contractului de salubritate.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilele propuse vor avea functiunea de locuinta, cresa, birouri, servicii, spații comerciale, nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Poluarea apei se produce atunci când, în urma introducerii unor substante determinate – solide, lichide, gazoase, radioactive – apele suferă modificari fizice, chimice sau biologice, susceptibile de a le face improprii sau periculoase pentru sanatatea publica, viața acvatica, pescuitul industrial, industrie, turism etc.

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

Pentru evitarea si reducerea incidentelor cu influența negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spatii special amenajate, iar materialele pulverulente vor fi depozitate in spatii sau recipiente, dupa caz, inchise etans.

Avand in vedere perioada scurta si limitata a lucrarilor de construire, măsurile de curatare a rotilor autovehiculelor la ieșirea din santier (rampa de spălare va fi dotata cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul ca amplasamentul se afla la o distanța suficient de mare fata de apele de suprafața este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Alimentarea cu apa rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua 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;

Alimentarea cu apa calda a spațiului comercial se face local, cu boilere electrice cu acumulare, volumul acestora variind functie de necesarul de consum.

Hidranti interiori sunt amplasati in concordanta cu cerintele art. 4.5 din P118/2-2013 in locuri vizibile si usor accesibile in 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, hidranti exteriori vor fi de tip suprateran Dn 80 mm cu posibilitate 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 hidranti 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 retelelor exterioare vor respecta prevederile aceluiasi Normativ.

Apele pluviale care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul și copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi și burlane, care sunt racordate la rețeaua de canalizare pluvială direct la caminul de racord. Zona de acoperis dintre coama și peretele antifoc se canalizează prin receptori de acoperis cu parafrunzar montati într-un jgheab și care conduc apele prin coloane interioare DN75 spre rețeaua exterioară din spatele salii de vânzare.

Apele pluviale potențial 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 rețeaua dedicată care le introduce în separatorul de hidrocarburi și mai departe le deversează într-un bazin de retenție propriu. De la bazinul de retenție propriu, apele pluviale stocate sunt pompate la caminul de racord. Prevederea bazinului de retenție se face ca în eventualitatea intrării sub presiune a rețelei publice, apa refulată pe platforma să poată fi stocată până la intrarea în regim normal de funcționare a rețelei orășenești.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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

În perioada de funcționare se generează următoarele tipuri de deșuri:

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

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

În conformitate cu ART. 14 din Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor (1) Pentru asigurarea unui grad înalt de valorificare, producătorii de deșuri și deținătorii de deșuri sunt obligați să colecteze separat cel puțin următoarele categorii de deșuri: hârtie, metal, plastic și sticlă; iar conform Cf. H.G. 856/2002, filialele și depozitele au obligația să raporteze evidența gestiunii deșeurilor către Agențiile Județene de Mediu.

Deșeurile generate, în 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 in 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 si alte deseuri cu conținut de mercur
- 20 01 23* echipamente abandonate cu conținut de CFC (clorofluorcarburi)
- 20 01 35* echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21 si 20 01 23 cu conținut de componente periculoase*6)
- 20 01 36 echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 si 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 si acumulatori
- 20 01 33* baterii si acumulatori inclusi în 16 06 01, 16 06 02 sau 16 06 03 si baterii si acumulatori nesortati conținând aceste baterii
- 20 01 34 baterii si acumulatori, altele decât cele specificate la 20 01 33

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

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, neexistand terenuri degradate. Suprafetele de spatii verzi vor fi realizate pe un strat vegetal de minim 50 cm deasupra subsolului sau a platformelor betonate existente. Arborii



maturi sanatosi existenti vor fi pastrati pe cat posibil sau vor fi replantati in zone in care sa fie pusi in valoare.

Se propune instituirea zonei de protectia 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii 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 in UTR-ul studiat sunt in proprietate privata. In zona studziata, 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
Se propune 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 1998Se propune 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”
Se propune dezmembrarea suprafetei de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat in proprietatea SC Geainv SA
Se propune realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii
Se propune 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
Aprilie 2020

Intocmit,
arh. **VICTOR MIHAILESCU** 5754



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-aprobare 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 indiciile 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, aprobat 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 protectia 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
- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.



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

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate, având un sol natural cu adâncime de minim 50 cm.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

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

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei "Reglementări urbanistice - zonificare". Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejmuiți, 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 imprejuriri

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 doresc a fi reglementate prin PUZ sunt urmatoarii, 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). La parterele spre principalele spații publice se pot amplasa 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.

Pe suprafata de teren dezembrata, cu suprafata de 1114,37 mp se pot amenaja suprafete inierbate cu gazon si plantate cu arbusti de dimensiuni mici si mijlocii sau se pot amenaja locuri de parcare cu alei pietonale si carosabile aferente.

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.

La parterele spre principalele spații publice se pot amplasa și institutii de educatie / invatamant de mici dimensiuni – crese, gradinite, scoli publice si private cu conditia sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip.

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. SECTIUNEA 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 parcelei 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. Accesele carosabile se vor 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

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 următoarele criterii:

- pentru toate clădirile înălțimea maximă nu va depăși 40 m, respectiv respectarea unui regim de înălțime maxim de (1-3S)+P+8E+1R+Et.

Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Suprafata construita-desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Etajele tehnice vor avea destinatie strict tehnica.

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 inaltimi mai mari de 28 m se va obtine Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 pastişe 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 precondiție 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 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. Tratatamentul 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
Aprilie 2020

Intocmit,
arh. **VICTOR MIHAILESCU**



arh. **ADRIAN TURCU**

