

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Beneficiar:	BACIU IOSIF LUCIAN ȘI BACIU ADRIANA
Investitia:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL. CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
Amplasament:	Str. BEIUȘULUI NR. 1B, CLUJ-NAPOCA, CLUJ CF. NR. 305910
Proiectant general:	S.C. SPANU STUDIO PROIECTARE SI URBANISM S.R.L. Cluj-Napoca, Str. N. Pascaly, nr. 7/29, Tel. : 0740257435, e-mail: calin.serban.spanu@gmail.com
Data.:	03.2020

1.2 Obiectul documentatiei urbanistice P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect restructurarea unei parcele situate pe strada Beiușului într-un front parțial construit. Prin tema de proiectare se prevede realizarea unei construcții cu funcțiuni mixte – servicii cu acces public și locuire colectivă. Suprafața de teren reglementată este de 629,00 mp și se află în posesia beneficiarilor. Caracteristicile zonei impun dezvoltarea tramei stradale existente.

1.3 Surse documentare

Pentru prezenta documentație au fost studiate și aplicate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc modul de dezvoltare al zonei, avizele și acordurile emise de autoritățile abilitate, precum și legislația în vigoare:

- **Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- Modificările parțiale și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației **“Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”**, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016
- Aviz de oportunitate aprobat nr. 743/22.07.2016;
- Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Legea 50/1991**, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 1943/2001** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- **HG nr. 1076/8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe, modificata prin **HG 1000/2012**;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentei documentații se găsește în partea nord-estică a municipiului Cluj-Napoca în cartierul Bulgaria. Zona studiată reprezintă o zonă de tranziție între platforma industrială Sanex și țesutul urban limitrof (locuire individuală și semi-colectivă, în imobile cu regim mic de înălțime amplasate pe parcele de dimensiuni medii și mici)

2.2 Încadrarea in localitate

Parcela reglementată prin prezentul studiu face parte din intravilanul localității Cluj-Napoca, și este situat în partea nord-estică a intravilanului, în cartierul Bulgaria, fiind cuprins între:

- Strada Beiușului la est
- Parcele proprietate privată la nord și sud
- Incinta platformei industriale Sanex la vest.

Utilizarea terenului	Existent	
	%	mp
Constructii	0,00%	0,00 mp
Circulatii	0,00%	0,00mp
Spatii verzi neamenajate	0,00%	629,00 mp
Total	100.00%	629,00 mp
Numar parcele	1	
UTR	RiM	
POT	0.00%	
CUT	0.00	
Regim de inaltime	-	

2.2.1 Delimitarea arealului studiat

Arealul studiat este unitatea teritorială de referință din care face parte parcela. Acesta este delimitat la nord vest de limita de proprietate cu platforma industrială Sanex și o cale ferată de incintă. Pe laturile de est și sud zona studiată este delimitată de strada Beiușului, iar pe latura nordică de strada Plevnei.

2.3 Elemente ale cadrului natural

În zona studiată nu sunt identificabile elemente marcante ale cadrului natural. Din punct de vedere al vegetației, nu există elemente cu o valoare deosebită – plantații de aliniament, arbori cu o valoare deosebită prin siluetă sau vârstă, sau ecosisteme naturale cu o valoare deosebită. Vegetația zonei este specifică unui areal urban intravilan, fiind diferențiabile două tipologii – spații antropizate (plantații specifice grădinilor private și a spațiilor comune aferente locuirii colective) și parcele ocupate de terenuri virane (categorie în care se înscrie și parcela reglementată, ocupate de vegetație ierboasă și arbuști, crescute haotic).

Din punct de vedere geomorfologic, terenul nu are accidente sau alte elemente definitorii remarcabile. Acesta este plan.

2.4 Circulația

În zona studiată, principala cale de comunicație este strada Beiușului, pe sectorul situat la sud de strada Plevnei și accesul în incinta industrială Sanex. Strada are caracter de fundătură, conexiunea cu cartierul Mărăști prin intermediul Străzii Câmpul Pâinii și a pasajului pe sub calea ferată fiind posibilă doar pentru autovehiculele de mici dimensiuni. De asemenea, strada Câmpul Pâinii, pe sectorul de la strada Beiușului până la strada Fabricii de Zahăr, este cvasi nepracticabilă datorită gradului avansat de deteriorare a stratului de uzură.

Strada are o ampriză variabilă, cu o lățime variabilă între 18 și 20 m. Aceasta are o organizare atipică, trotuarul și carosabilul fiind amplasate pe latura vestică a culoarului între proprietăți și având o lățime de aproximativ 10m.

Celălalt fragment al amprizei este tratat ca un spațiu verde neamenajat. Pe acest teritoriu se face accesul la proprietățile private amplasate la est de stradă prin intermediul unor alei neasfaltate. Lipsa oricărei amenajări coerente a condus la utilizarea acestui teritoriu ca parcare.

Deoarece strada funcționează ca acces al incintei industriale, traficul din zonă este compus din autovehicule private (autoturisme), dar și autospeciale pentru distribuție de marfă.

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1 Rețele de apă potabilă și canalizare – situația existentă

Conform avizului de amplasament emis de Compania de Apă Someș, anexat la prezenta documentație, a apei potabile din zona studiată este formată din:

- Conducta de distribuție montată în lungul străzii, având un diametru nominal de 125 mm;
- Conducta magistrală de distribuție montată în lungul străzii, având un diametru nominal de 300 mm;

Rețeaua de canalizare este deservită de o conductă DN 120x180mm .

Pe strada Beiușului este prezentă r o rețea de canalizare a apelor pluviale.

Parcela reglementată nu deține branșamente la aceste rețele.

2.5.2 Rețele de distribuție a energiei electrice - situația existentă

Conform avizului de amplasament eliberat de către SC ELECTRICA DISTRIBUȚIA TRANSILVANIA NORD S.A. amplasamentul în zona studiată s-a identificat o rețea aeriană de joasă tensiune pentru distribuția energiei electrice amplasată pe latura estică a străzii Beiușului. Parcele din frontul studiat sunt conectate la această rețea atât prin branșamente aeriene – parcelele cu nr. 1A, 1-3 și 5, cât și subterane.

Parcela studiată nu deține branșament la această rețea.

2.5.3 Telecomunicații - situația existentă

Amplasamentul nu este tranzitat de instalații de telecomunicații, acestea fiind prezente doar pe latura estică a străzii Beiușului. Rețelele existente sunt montate aerian, pe stâlpii de iluminat.

2.5.4 Rețele de gaze naturale – situația existentă

Conform avizului de amplasament emis de S.C. Delgaz S.A., în arealul studiat rețeaua de distribuție de gaze este formată dintr-o conductă de medie presiune amplasată sub carosabilul străzii Beiușului și o conductă de presiune redusă amplasată pe frontul estic al străzii.

Parcela reglementată nu deține branșamente la această rețea.

2.6 Probleme de mediu

2.6.1 Relația cadrul natural - cadrul construit

Conform studiului geotehnic anexat, nu sunt necesare masuri de reabilitare ale terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

2.6.1.1 Poluarea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt gazele arse de la centralele termice a clădirilor din proximitate. Noxele evacuate sunt nesemnificative. De asemenea, platforma Sanex produce noxe periculoase.

2.6.1.2 Poluarea fonică și vibrații

Principala sursă de **zgomotul produs de circulația autovehiculelor** pe străzile adiacente, în special strada Romul Ladea. O altă sursă de zgomot cu caracter temporar o reprezintă lucrările de construcții ce se desfășoară pe parcelele din proximitate. Nivelul zgomotului este în limitele admise.

2.6.1.3 Poluarea solului și subsolului

Sursele de poluare ale solului și subsolului sunt activitățile umane specifice spectrului rezidențial.

2.6.1.4 Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Pe amplasamentul studiat nu s-au identificat ecosisteme protejate.

2.6.1.5 Protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public

Caracterul destructurat al zonei este principalul factor de poluare vizuală din zonă, dublat imaginea defavorabilă generată de terenul viran existent în lungul străzii Beiușului.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

2.6.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

2.6.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

Nu este cazul

2.6.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

2.7 Opțiuni ale populației

2.7.1 Puncte de vedere ale populației

Consultarea se va realiza ca parte a procedurii de emitere a Deciziei etapei de încadrare, emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului Cluj. Totodată se va realiza și consultarea și informarea publică, pentru acest tip de documentație urbanistică, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare.

2.7.2 Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei :

În ultimii ani s-a evidențiat intenția administrației locale de a promova o creștere a calității vieții urbane prin îmbunătățirea imaginii fondului construit și a spațiului la nivelul întregului oraș, prin remedierea zonelor destructurate, precum și printr-o îmbunătățire a condițiilor de desfășurare a traficului auto și pietonal.

2.7.3 Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ :

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor de dezvoltare identificate, considerăm că în zona aplicarea procedurii de restructurare a zonei reprezintă o necesitate. Aplicarea acesteia va determina ameliorarea imaginii zonei.

3 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 Circulații:

Din analiza circulațiilor din zona studiată s-au constatat următoarele disfuncționalități:

1. Strada Beiușului are un carosabil depreciat, fiind necesară o refacere a acestuia.
2. Lipsa locurilor de parcare în zona studiată.
3. Caracterul de fundătură al zonei.
4. S-au identificat trasee pietonale ad-hoc ce conectează zona studiată cu cartierul Mărăști, indicând necesitatea realizării acestei legături.

Trama stradală are un gabarit suficient pentru deservirea în bune condiții a proprietăților limitrofe. În cazul creșterii capacității de producție a platformei Sanex sau a dezvoltării de servicii conexe în acest areal, capacitatea străzii ar putea fi depășită. Problema majoră a zonei este aspectul destructurat al străzii și utilizarea necoerentă a spațiului public, precum și lipsa locurilor de parcare.

3.1.2 Starea fondului construit

În zona studiată, pe frontul vestic al străzii se constată existența unui fond construit nou (edificat în ultimii 15-20 de ani), într-o stare bună. Aspectul acestuia este mediu, spre bun. Frontul estic este caracterizat de un mixaj de construcții din diferite perioade, având o vechime mai mare (până la 50 de ani). Aceste construcții au un regim de înălțime, aspect și stare variabilă, unele făcând subiectul unor reparații și extinderi recente. Imaginea generală a acestui front este specifică zonelor peri-urbane aflate într-un proces de evoluție organică.

În urma analizei fondului construit din zona studiată s-au constatat următoarele disfuncționalități:

1. dezvoltarea parțială a frontului vestic, fără o regulă clară de dezvoltare – juxtapunerea de construcții de locuințe colective, cu construcții individuale (amplasate pe parcele echivalente ca suprafață) și spații pentru comerț și servicii.
2. Lipsa unei retrageri unitare din frontul străzii: parcelele cu numerele 1a, 1-3, 7 și 7a au retrageri diferite din front, iar parcela 5 este ampalsată în front.
3. Deși înălțimea totală pe stradă este aproximativ egală în cazul parcelelor cu numerele 1a, 1-3, 7 și 7a – aproximativ 12 m – retragerea variabilă din front, precum și forma acoperișului determină imposibilitatea realizării unei imagini coerente și unitare.
4. Frontul opus este specific locuirii, însă imaginea în ansamblu este una destructurată.

3.1.3 Funcțiuni

În urma analizei funcțiunilor din zona studiată s-au constatat următoarele:

1. Utilizarea preponderentă a terenurilor pentru funcțiunea rezidențială.
2. În intersecția străzii Beiușului cu strada Plevnei, pe frontul estic s-a identificat o Biserică Reformată.
3. În zona studiată sunt bine reprezentate spațiile comerciale, amplasate în majoritate la parterul imobilelor, în relație directă (pe frontul vestic) și indirectă (pe frontul estic) cu spațiul public. Cu caracter de excepție, există spații comerciale care și-au extins activitatea pe domeniul public (frontul estic). Majoritatea spațiilor comerciale din zonă au un profil specializat – materiale de construcții și finisaj.

4. În proximitatea zonei studiate se remarcă lipsa unor dotări specifice de cartier – medicale, de educație sau de cult.
5. Spațiul public din zona studiată este tratat ca un spațiu rezidual, aservit intereselor locale (parcare ad-hoc, spație de expunere de produse, teren viran)

3.1.4 Condiții geo-morfologice

Conform Studiului Geotehnic realizat, s-au identificat următoarele:

- Condiții de teren terenuri bune
- Apa subterană fără epuizmente
- Vecinătăți fără riscuri
- Zona seismică $A_g = 0,10$
- Riscul geotehnic Redus
- Categoria geotehnică 1
- Adâncime de fundare > de 2,00 m (fața de cota terenului natural).
- Stratul bun de fundare este stratul de pietriș cu nisip (2), interceptat pe adâncimea forajului.
- Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, presiunea convențională $p_{conv}[kPa]$ pentru stratul de fundare cu pietriș cu nisip (2), s-a stabilit, conform anexei B cuprinse în STAS 3300/2-85, pentru fundații continue având lățimea tălpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de $D_f = 2.00$ m, ca fiind de 265 kPa.

3.1.5 Riscuri naturale și antropice

În zona studiată s-au identificat următoarele problematice:

- Principala sursă de **zgomot este circulația autovehiculelor** pe străzile adiacente.
- Din studiile de teren realizate, concretizate în Studiul geotehnic anexat nu s-a identifica riscul producerii unor alunecări de teren.
- Lipsa unui sistem de spații verzi amenajate cu caracter public în zona studiată.

3.1.6 Echiparea edilitara

1. Echiparea edilitară a zonei este completă. Capacitățile identificate pot susține dezvoltarea ulterioară a zonei.
2. Disfuncționalitatea majoră a zonei o reprezintă amplasarea aeriană a rețelilor de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații.

3.1.7 Concluzii

Din majoritatea analizelor rezultă existența unor probleme legate de calitatea spațiului public. Considerăm că prin promovarea procesului de restructurare al zonei – și rezervarea terenurilor pentru edificarea căilor de comunicație – va determina modernizarea căilor de comunicație și creșterea ca urmare a calității spațiului urban.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

În prezent, terenurile din zona studiată, sunt în mare majoritate edificate, cu excepția a trei parcele, între care se regăsește și amplasamentul reglementat prin prezenta documentație. Conform PUG aprobat, prin HCL nr. 493/22.12.2014, aria reglementată face parte din UTR-ul RiM – „Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă”.

Amplasamentul studiat este grevat de o servitute pentru dezvoltarea tramei stradale, pe o fâșie de teren adiacentă frontului cu o adâncime cuprinsă între 2,8 și 3,1m.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Urbanizarea zonei studiate și edificarea ei conform regulamentului de urbanism anexat va conduce la creșterea calității zonei prin combaterea fenomenului de destructurare a imaginii urbane. Se propune de asemenea completarea cadrului natural cu plantații de aliniament de-a lungul străzilor și scuaruri verzi, dintre care o parcelă va fi amenajată ca loc de joacă pentru copii.

Sistemul verde propus va fi completat de plantațiile realizate de riverani în interiorul parcelelor proprietate privată.

3.4 Modernizarea circulației

În concordanță cu prevederile PUG Cluj-Napoca în vigoare, se propune modernizarea străzii Beiușului. În cadrul PUG nu se specifică tipul profilului necesar pentru dezvoltarea străzii. Din conținutul planșei de reglementări se remarcă intenția întocmitorului de a crea pe termen lung în lungul străzii Beiușului a unei artere care să conecteze Strada Muncii cu Strada Aurel Vlaicu.

Pentru aceasta dezvoltare se propune dezmembrarea și înscrierea în cartea funciară ca drum a unei fâșii de teren având lățimea cuprinsă între 2,8 și 3,1m, conform - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Această fâșie de teren va avea suprafață de 110,20mp.

Această zonă se va dala cu dale de beton autoblocante.

Se propune de asemenea, realizarea unui acces auto în subteran pe o rampă având lățimea de 2,75m și a două accese pietonale în viitorul imobil propus.

3.5 Zonificare funcțională - reglementari

Pe parcela propusă pentru restructurare se propune instituirea UTR RIM*, ce prevede realizarea de imobile cu funcțiune mixtă – servicii și comerț la parterul imobilelor și locuire la etaj. Indicatorii urbanistici preconizați sunt:

- POT = 60%
- CUT = 2,8
- Locuirea va ocupa maxim 70% din suprafața construită desfășurată totală.
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).
- Înălțimea totală maximă de 22m și un regim maxim total de înălțime (1-3S) + P+5+1R.
- Degajamente laterale de minim 4,50 m (sau ½ din înălțimea de cornișa fațadei) și un degajament posterior de 6m (sau ½ din înălțimea de cornișa fațadei).

Pe parcela reglementată se intenționează edificarea unui imobil cu structură mixtă, prevăzut cu spații comerciale la parter și trei nivele de locuire colectivă (totalizând 5 apartamente). La subsolul imobilului s-a prevăzut realizarea unui garaj ce asigură un număr de 9 locuri de parcare. Accesul în garaj se realizează din exterior pe o rampă neacoperită, iar accesul în imobil se va realiza atât pe fațada principală în spațiile comerciale (direct din spațiul public, cât și pe fațada posterioară (la zona de locuințe). Înălțimea la cornișă a imobilului va fi de 9,5m pe fațadele laterale, iar înălțimea maximă de 12,4 m.

Indicatorii urbanistici preconizați sunt:

Suprafața parcelei după cedare 518,80 mp
Suprafața de calcul indicatori urbanistici 629,0 mp
Ac = 200,0 mp

Adc = 666,40 mp
P.O.T. = 200/629.00 = 31.80 %
C.U.T. = 666.40 / 629.00 = 1.06
REGIM DE INALTIME S+P+2E+R
SPATII COMERCIALE - 200 MP
LOCUIRE COLECTIVA - 466.40 MP - 5 APARTAMENTE
% COMERT = 200/666.40 = 30.01%2
% LOCUIRE = 466.40 / 666.40 = 69.99%

NECESAR PARCARI

(CONFORM ANEXA 6 LA R.L.U.)

1 LOC / APARTAMENT

5 LOCURI

1 LOC / 50 MP COMERT

4 LOCURI

TOTAL

9 LOCURI

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- Rețele de apă potabilă - Se propune realizarea unui bransament la rețele de distribuție aflate în zonă;
- Rețeaua de canalizare - Se propune realizarea unui bransament la rețele de distribuție aflate în zonă;
- Rețele de distribuție a energiei electrice - Se propune realizarea unui bransament subteran la rețele de distribuție aflate în zonă;
- Telecomunicații - Se propune realizarea de bransamente subterane la rețele de distribuție aflate în zonă;
- Rețele de gaze naturale – Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua prezentă în lungul străzii Romul Ladea, pe latura sudică a acesteia, pe baza proiectelor de specialitate și cu acordul administratorului rețelei. Adâncimea la care sunt pozate rețelele este de 0,6-0,9 m.
- Salubritate - Colectarea deșeurilor menajere se va face într-un punct gospodăresc amplasat subteran pe parcela, pe tipuri de deșeuri (sticla, deșeuri metal, materiale plastice, textile, hârtie, gunoi menajer). Acestea vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile. Punctele de colectare a deșeurilor se vor realiza pe fiecare parcelă în parte, în zona adiacentă străzii. Platformele de depozitarea a deșeurilor vor fi realizate în așa fel încât nu vor polua vizual și olfactiv zonele adiacente.

3.7 Protecția mediului

În zona studiată nu s-au identificat zone de protecție.

Principala sursă de poluare, deșeurile, vor fi administrate centralizat. Deșeurile menajere vor fi depozitate în cadrul platformei ecologice în pubele speciale, sortate pe tipuri de deșeuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmând a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

3.7.1 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul, deoarece în zonă nu s-au identificat factori de risc.

3.7.2 Epurarea și preepurarea apelor uzate

În zona studiată există rețele de canalizare, iar funcțiunile propuse nu creează ape ce necesită măsuri de preepurare sau epurare a apelor.

3.7.3 Depozitarea controlata a deșeurilor

Prin Regulamentul de Urbanism General, locuitorii zonei vor fi obligați sa colecteze deșeurile in pubele si sa încheie contract cu o firma de salubritate pentru acestea.

3.7.4 Recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, etc

Nu este cazul

3.7.5 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Zonele plantate sunt evidențiate in planșa de reglementari urbanistice. Se prevede realizarea a trei parcele cu destinație de scuar verde, dintre care una va fi amenajată ca loc de joacă pentru copii.

3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

3.7.7 Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

3.7.8 Valorificarea potențialului turistic si balnear după caz

Nu este cazul

3.7.9 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si a rețelelor edilitate majore

Măsurile prevăzute în cadrul prezentei documentații implementează prevederile PUG privitoare la fluentizarea circulației rutiere (alocarea de teren pentru extinderea străzii Beiușului).

3.8 Obiective de utilitate publica

În zona studiată s-au identificat o serie obiective de utilitate publică: în zona intersecției străzii Beiușului cu strada Plevnei se găsește o Biserică reformată. În afara acesteia, mare majoritate a obiectivelor de utilitate publică sunt reprezentate de spații comerciale cu profil specializat în domeniul construcțiilor și finisajelor. De asemenea, platforma industrială amplasată la vest față de zona studiată reprezintă o zonă productivă și de servicii importantă – fabrica Sanex și operatori economici terți precum Cargus.

3.9 Etapizarea implementării

Realizarea restructurării zonei se va realiza în două etape distincte:

1. Realizarea contractului de restructurare cu Primăria Cluj-Napoca
2. Dezmembrarea fâșiei de teren nominalizată ca servitute de utilitate publică
3. Edificarea efectivă a parcelei.

4 CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Prevederile prezentului Planul urbanistic zonal si ale Regulamentului Local aferent vor deveni parte integrantă a P.U.G.-ului și a regulamentelor aferente ale municipiului Cluj-Napoca, după aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

Întocmit,
Arh. Călin Spânu

Coordonator urbanism,
Arh. Radu Spânu

UTR RIM* - Restructurarea zonelor cu caracter industrial

Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Zona studiată reprezintă un front parțial construit ce face tranziția între platforma industrială Sanex și cartierul Bulgaria. Zona a fost studiată anterior printr-un PUZ ce a produs efecte – o restructurare parțială a frontului prin construirea a 2 parcele cu locuințe colective, respectiv a unei parcele cu o locuință individuală.

Parcelele rămase neconstruite sunt subutilizate – parcări sau terenuri virane. În zona studiată nu există construcții care au avut rol industrial, nepunându-se problema de reconversia sau reutilizarea acestor structuri.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servitutea de utilitate publică ce grevează parcela studiată, conform PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții, vor fi dezmembrate din parcela studiată. Acestea vor fi înscrise în Cartea Funciară cu destinația de drum și acces public nelimitat.

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.

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament și locuri de staționare în lung.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se recomandă realizarea unor structuri funcționale mixte 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 maxim 70% din suprafața construită desfășurată totală. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ca urmare a specificului zonei – zonă de producție și comerț de materiale de construcții și finisaje – se admite realizarea de spații pentru comerț specializat pe profil (showroom cu vânzare, pentru materiale de construcții și finisaje interioare) condiționat de avizul vecinilor pe o rază de 50 m. De asemenea, se admite depozitarea în spații închise, care să nu fie vizibile din spațiul public și a căror deservire să nu creeze disconfort prin traficul asociat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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.

Ansamluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care:

- (a) au au front la stradă
- (b) au lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) au suprafața va mare sau egală cu 500 mp
- (d) formă regulată

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile în care configurația preexistentă a țesutului urban implică un front deschis și dimensiunea parcelelor nu permite o altă organizare, este posibilă amplasarea clădirilor în sistem deschis.

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

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate sau în parcuri stradale, 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

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 (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 3,0 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%).

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 bransament 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8