ARCHDESIGN
birou de arhitectura

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

Beneficiarl:	**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

S.C. ARCHDESIGN S.R.L. birou de arhitectură

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania

TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

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 .....

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania

TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

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, imprejmuire 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

S.C. ARCHDESIGN S.R.L. birou de arhitectură

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 elaborarii PUZ : **aprilie 2020**

I.6. Suprafaţa reglementata: 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 studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarilor, în calitate de proprietari ai terenurilor studiate si în conformitate cu solicitarea Certificatului de Urbanism (anexat) în scopul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal", în vederea edificarii unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul și a unor imobile de locuinte și spatii de birouri-servicii.

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

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 urbanistica a zonei definite ca zona reglementata.

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
- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 13 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune reglementarea unei suprafete de 2000 mp cu functiuni prescolare conform contractului de restructurare. Se propune ca aceasta suprafata sa treaca in proprietate publica.
- Instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:
    a. la nord – zona de protecția 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata
    b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
    c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca"
- un pod cu acces pietonal si velo, care sa poata deservi ocazional un acces de mentenanta a malurilor paraului Nadas. Acest pod va face legatura dintre aleea si pista de biciclete propuse in incinta cu strada Papiu Ilarian.
- 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

- se adauga posibilitatea de amplasare de institutii de educatie / invatamant de mici dimensiuni – crese, gradinite, scoli publice si private.

3. Utilizari interzise

RiM1 – nu se modifica
S_Ec1 – nu se modifica

4. Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

RiM1 – nu se modifica
S_Ec1 – avand in vedere propunerea unei functiuni prescolare se reduce lungimea minima a frontului la strada de la 50 m la 25 m
- se precizeaza ca prevederea, ca adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada, nu se aplica parcelelor de colt.
– avand in vedere propunerea unei functiuni prescolare se reduce suprafata minima a parcelelor la 2000 mp.
- se precizeaza ca obligativitatea PUD este aplicata doar pentru parcelele care in urma divizarii parcelelor nu respecta cumulativ conditiile minime mentionate in regulamentul PUZ.

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 înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m.
S_Ec1 – se renunta la precizarile referitoare la alipirea de calcane care nu se aplica in cazul de fata.
- pentru cladirile cu functiuni prescolare retragerea fata de limitele laterale se va realiza cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 4.5 m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

RiM1 – se stabileste ca distanta intre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin 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. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

RiM1 Se modifica inaltimea 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 elimina prevederea conform careia „pe fâşia de teren cuprinsă între stradă/ spaţiu public şi clădirile retrase de la aliniament (grădina de faţadă), spaţiile 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 fâşia de teren cuprinsă între stradă/ spaţiu public şi clădirile retrase de la aliniament (grădina de faţadă), spaţiile 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 realizarii 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 umătoarele:
- valorificarea patrimoniul imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
- dezvoltarea zonală a infrastructurii edilitare – apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.

3. Surse de documentare

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

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:
- Studiul geotehnic;
- Avize;
- Analiza sectoriala

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, propritatea 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 stabilita in conformitate cu solicitarile Avizului de Oportunitate. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, elemente ale cadrului natural (pârâul Nadăș), precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM–010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

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

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluţia zonei

1.1. Date privind evoluţia zonei

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

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

Teritoriul de reglementat este definit de urmatoarele parcele:

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

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 şi neregulat.

In zona exista cladiri de birouri si servicii, inclusiv spatiul comercial Dedeman iar adiacent amplasamentului predomină constructiile industriale, alternate de locuinţele 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, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

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

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

Pentru realizarea investitiei propuse vor fi respectate toate prevederile, conditionariile si 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 studiata

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

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

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, zona reglementata este constituita din urmatoarele terenuri:
– CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA
– CF 272417– suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA
– CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

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

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

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

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

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

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

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

5.8. Principalele disfunctionalitati

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

6. Echipare edilitara

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

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

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

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

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

Trama stradala existenta si echiparea edilitara aferenta nu prezinta riscuri majore pentru zona reglementata prin PUZ.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecția

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

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

În zona studiata nu sunt semnalate resurse naturale care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament. Zona se preteaza realizarii unor functiuni turistice de business, datorita invecinarii cu gara Cluj-Napoca precum si a accesului facil din principalele artere de circulatie ale orasului.

8. Optiuni ale populatiei

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

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

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

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

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

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populatiei pot confirma sau aduce schimbari în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se contureaza specificul, identitatea locala – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuntiile, în care este valorificata suma resurselor;
- evaluarea adecvarii propunerilor făcute prin PUZ. Odată insusite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege" locala;
- monitorizarea este un proces complex în cadrul caruia interesele comunității si obiectivele pe termen mediu si lung sunt apreciate ca foarte importante in procesul de construire a unei atitudini civice durabile.
- in urma informarii preliminare a cetatenilor (anunt in ziar privind intentia de elaborare a documentatiei PUZ) nu au existat reclamatii si sesizari.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul considera realizabila initiativa proprietarilor, datorită faptului că investitia propusa se incadreaza, din toate punctele de vedere, în reglementarile PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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

Din punct de vedere al relatiei zona-oras, amplasamentul este usor accesibil, avand o legatura facila cu zona centrala a orasului, care se realizeaza pe arterele secundare de circulatie, strada Fabricii de Chibrituri, strada Locomotivei, strada Piata Garii, strada Horea sau pe cealalta ruta strada Garii, strada Oasului si strada Traian. De asemenea exista si legatura intre zona studiata si zone limitrofe sau din

afara municipiului Cluj-Napoca, pe cale rutiera, efectuate pe calea Baciului si strada Oasului. Totodata, prin proximitatea fata de gara, devin accesibile si modalitatile de transport feroviar.

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

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

In urma analizei sectoriala au rezultat urmatoarele:

Imobil birouri 2S+P+6E
Scd = 3560mp
Su = 3025mp
Nr utilizatori = 3025/8=**379**
Imobil birouri P+8E ICPIAF
Scd = 6055mp
Su = 5146,75mp
Nr utilizatori = 5146,75/8 = **644**
Imobil birouri (1-3)S+P+8E+Er GEAINV
Scd = 14295mp
Su = 10721mp
Nr utilizatori = 10721/8 = **1 340**
Imobil locuinta colectiva (1-3)S+P+8E+Er GEAINV
Scd = 17362mp
Su = 13021,5mp
Nr apartamente = 13021,5/60 = 217
Nr locuitori = **434**
60 locuinte individuale
Nr locuitori = **120**
Ansamblu locuinte colective strada Maramuresului
Nr total apartamente ansamblu = 661
(conf plansa mobilare urbanistica PUZ)
Nr apartamente in zona de studiu = 529
Nr locuitori = **265**
NR LOCUITORI / UTILIZATORI TOTAL
IN ZONA DE STUDIU 3 182

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 doreşte stabilirea reglementărilor pentru construire şi realizarea amenajărilor necesare functiunilor propuse. Astfel, se propune modificarea categoriei funcţionale 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, un imobil cu functiuni prescolare conform contractului de restructurare, un imobil birouri / servicii, si doua corpuri de locuinte colective. 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 studiata prin PUZ este reprezentata de intreg UTR RiM/PUZ, delimitata 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.

Se propune cedarea suprafetei de 2000 mp pentru construirea unui imobil cu functiuni prescolare conform contractului de restructurare din terenul identificat prin CF : 319312, nr. cad. 319312. Suprafata ramasa pentru construire 13 000,00 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 totala teren 15.429,00 mp
Suprafata care se dezmembreaza 1 114,37 mp
Suprafata ramasa pentru construire 14 314,63 mp
Locuinte + birouri, servicii
Suprafete conform propunere de mobilare
S construita totala = 3 610,00 mp
S desfasurata totala = 31 662,00 mp (nu include subsol)
S desfasurata totala = 45 802,00 mp (include subsol)
Suprafata desfasurata totala locuire = 21 890,00 (69,15 %)
Suprafata desfasurata totala birouri/servicii = 9 772,00 (30,85 %)
- suprafete pavate (carosabil si pietonal) = 4 581,18 mp (32.01 %)
- suprafata totala spatii verzi amenajate = 6 123.45 mp (42.77 %) din care:
  - 4 523.00 mp spatii verzi pe sol natural (31.60 % - minim 30 %)
  - 1 600.00 spatii verzi peste garaj (11.17 %)
- Nr. locuri de parcare auto: 299
(din care 95 locuri pt birouri si 204 pt locuire)
- Nr. locuri de parcare biciclete: 299
(din care 95 locuri pt birouri si 204 pt locuire)
P.O.T. maxim admis = 60,00%
C.U.T. maxim admis = 2,80

UTR S_Ec1 subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket
Magazin Comercial "LIDL" - S teren = 15.000,00 mp
Suprafata pt functiuni prescolare conform contract restructurare 2 000,00 mp
Suprafata ramasa pentru construire magazin Lidl 13 000,00 mp
- S construita = 2 300,00 mp
inaltimea maxim admisa = 25 m
- suprafete pavate (carosabil si pietonal) = 6 100,00 mp (46.92 %)
- suprafata spatii verzi amenajate = 4 600,00 mp (35.38 % - minim 20 %)
- Nr. locuri de parcare: 155
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

SUPRAFETA TOTALA TEREN = 15 000,00 mp
SUPRAFETA TEREN PT FUNCTIUNI PRESCOLARE CF CONTRACT RESTRUCTURARE = 2 000,00 mp
SUPRAFATA RAMASA PENTRU CONSTRUIRE MAGAZIN LIDL = 13 000,00 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
FUNCTIUNI PRESCOLARE CONFORM CONTRACT DE RESTRUCTURARE	0.00	0.00	2 000.00	100.00
TOTAL	2 000,00	100.00	2 000,00	100.00
POT max = 25 %	CUT max = 0.5			

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATIU COMERCIAL PROPUS	0.00	0.00	2 300.00	17.70
ZONE PAVATE - CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	6 100.00	46.92
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	4 600.00	35.38
SPATII NEAMENAJATE	13 000,00	100.00	0.00	0.00
TOTAL	13 000,00	100.00	13 000,00	100.00
POT max = 60 %	CUT max = 1.2			

SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE CONFORM REGULAMENT PUZ:
Suprafata construita - Sc = 7 800,00 mp
Suprafata desfasurata - Sd = 15 600,00 mp

SUPRAFETE CONSTRUITE CONFORM PROPUNERE DE MOBILARE:
Suprafata construita - Sc = 2 300,00 mp
Suprafata desfasurata - Sd = 2 300,00 mp

BILANT TERITORIAL RiM1 - TEREN CF 319313 - SC GEAINV SA

SUPRAFETA TOTALA TEREN = 15 429,00 mp
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	0.00	0.00	1 114.37	100.00
TOTAL	1 114.37	100.00	1 114.37	100.00
POT max = 60 %	CUT max = 2.8			

TERITORIU AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE	CONSTRUCTII BIROURI / SERVICII	0.00	0.00	3 610.00	25.22
ZONE PAVATE - CAROSABIL SI PIETONAL		0.00	0.00	4 581.18	32.01
SPATII VERZI AMENAJATE S = 6 123.45 mp (42.77 %)	SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	0.00	0.00	4 523.45	31.60
	SPATII VERZI AMENAJATE PESTE SUBSOL	0.00	0.00	1 600.00	11.17
SPATII LIBERE - SPATII NEAMENAJATE		14 314.63	100.00	0.00	0.00
TOTAL		14 314.63	100.00	14 314.63	100.00
POT max = 60 %		CUT max = 2.8			

SUPRAFETE CONSTRUITE MAXIM ADMISE CONFORM REGULAMENT PUZ:
Suprafata construita - Sc = 8 588,77 mp
Suprafata desfasurata - Sd = 40 080,96 mp
(Nota: suprafetele nu includ subsolul)

SUPRAFETE CONSTRUITE CONFORM PROPUNERE DE MOBILARE:
Suprafata construita - Sc = 3 610,00 mp
Suprafata desfasurata - Sd = 31 662,00 mp
(Nota: suprafetele nu includ subsolul)

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 reteaua 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 ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperişul si copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi si burlane, care sunt racordate la reteaua 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 reteaua 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 reteaua 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 suprafata este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

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

Hidrantii 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 reteaua exterioara de hidranti.

In conformitate cu cerintele P118/2-2013, hidrantii exteriori vor fi de tip suprateran Dn 80 mm cu posibilitatate de conectare a 2 racorduri tip B de cate 5 l/s, din care se utilizeaza cate 2 linii de furtun, in lungime maxima de 120 ml, iar conductele de distributie care alimenteaza hidrantii de incendiu exteriori, vor avea diametrul de 100 mm. Aceştia sunt dotati cu accesoriile necesare pentru trecerea apei (role de furtun, ţevi de refulare etc.), astfel incit sa se asigure parametrii de calcul, debitul de apa si presiunea pentru intervenţia la nivelul cel mai înalt, conform prevederilor P118/2 - 2013. Alimentarea cu apa a retelei 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 evidentiate riscuri naturale care sa necesite masuri de prevenire.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Din cadrul obiectivului se vor evacua în reţeaua 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 reteaua 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 reteaua 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 ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperişul si copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi si burlane, care sunt racordate la reteaua de canalizare pluviala direct la caminul de racord. Zona de acoperis dintre coama si peretele antifoc se canalizeaza prin receptori de acoperis cu parafrunzar montati intr-un jgheab si care conduc apele prin coloane interioare DN75 spre reteaua 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 reteaua dedicata care le introduce in separatorul de hidrocarburi si mai departe le deverseaza intr-un bazin de retentie propriu. De la bazinul de retentie propriu, apele pluviale stocate sunt pompate la caminul de racord. Prevederea bazinului de retentie se face ca in eventualitatea intrarii sub presiune a retelei publice, apa refulata pe platforma sa poata fi stocata pana la intrarea in regim normal de functionare a retelei orasenesti.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

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

În perioada de funcționare se genereaza urmatoarele tipuri de deseuri:

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

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

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

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

- Punctele 1,2,5,6,9 se transporta catre depozitul central de unde pleaca la reciclatori
- Punctul 3 se colecteaza direct din filiala prin firma de salubrizare
- 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 șau colorati în conformitate cu prevederile Art. 19 din Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor şi a deşeurilor de ambalaje: Pentru aplicarea unitară la nivel naţional a colectării selective, deşeurile de ambalaje se colectează în containerele inscripţionate cu denumirea materialului/materialelor pentru care sunt destinate şi fabricate sau inscripţionate în mod corespunzător în culorile albastru - pentru deşeuri de hârtie - carton, galben - pentru deşeuri de plastic, metal şi materiale compozite, verde/alb - pentru deşeuri de sticlă colorată/albă şi roşu - pentru deşeuri periculoase.

Coduri de deseuri pentru DEEE:

16 02 11* echipamente casate cu conţinut de clorofluorcarburi, HCFC, HFC
16 02 13* echipamente casate cu conţinut 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 0213
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 conţinut de mercur
20 01 23* echpamente abandonate cu conţinut de CFC (clorofluorocarburi)
20 01 35* echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21 si 20 01 23 cu conţinut de componenţi periculosi*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 conţinut de mercur
16 06 04 baterii alcaline (cu excepţia 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 conţinând 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 protecția 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 în UTR-ul studiat sunt in proprietate privata. In zona studiata, obiectivele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente si strazile existente.

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Existent:

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

Propus:

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket
- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 13 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune reglementarea unei suprafete de 2000 mp cu functiuni prescolare conform contractului de restructurare. Se propune ca aceasta suprafata sa treaca in proprietate publica.
- Instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:
    d. la nord – zona de protecția 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata
    e. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
    f. 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"
- un pod cu acces pietonal si velo, care sa poata deservi ocazional un acces de mentenanta a malurilor paraului Nadas. Acest pod va face legatura dintre aleea si pista de biciclete propuse in incinta cu strada Papiu Ilarian.
- 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.

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
August 2020

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ADRIAN TURCU

SC ARCHDESIGN SRL
Str Decebal Nr. 39,
Cluj-Napoca,Romania

TEL: +40 371 438 248
FAX: +40 372 873 630
atelier@archdesign.ro

RO 15352382, J12 / 935 / 2003
Banca Transilvania
IBAN: RO36BTRL01301202F98040XX

www.archdesign.ro

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 imprejmuiri.

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, expliciteaza 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 indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca"
- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii
- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

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

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

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

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

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

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

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

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

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice - zonificare". Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejmuiri, 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

Vehicolele 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 imprejmuiri

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

Alte propuneri ale PUZ:

- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 13 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune reglementarea unei suprafete de 2000 mp cu functiuni prescolare conform contractului de restructurare. Se propune ca aceasta suprafata sa treaca in proprietate publica.
- Instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:
    a. la nord – zona de protecția 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata
    b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
    c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca"
- un pod cu acces pietonal si velo, care sa poata deservi ocazional un acces de mentenanta a malurilor paraului Nadas. Acest pod va face legatura dintre aleea si pista de biciclete propuse in incinta cu strada Papiu Ilarian.
- 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.

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 urmatorii, 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 funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1).

La parterele spre principalele spaţii publice se pot amplasa funcţiuni de interes pentru public.

Conversia funcţională şi restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activităţi admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate şi 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) comerţ de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare şi nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

(b) comerţ şi servicii organizate în sistem "mall".

(c) reprezentanţe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinţă îndelungată şi furnizarea serviciilor aferente (întreţinere, revizie, service, garanţii etc).

(d) Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei – administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTR RiM1

Se admit utilizări monofuncţionale pentru funcţiuni ample publice sau de interes public major – complex expoziţional, centru de congrese şi conferinţe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia şi restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activităţi admise, cu condiţia integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:

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

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

UTR S_Ec1

Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc - cu condiţia amplasării acestora în zone de servire special instituite în acest scop.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Pe suprafata de teren de 2000,00 mp (identificata conform planselor de reglementari

urbanistice) se pot amplasa functiuni prescolare conform contract de restructurare. In suprafata de 2000 mp se vor conforma toate constructiile propuse, cu functiuni prescolare conform contract de restructurare, astfel incat sa se asigure suprafetele de teren, utile si desfasurate, inclusiv toate dotarile necesare si spatiile de joaca / spatiile verzi aferente functiunii, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip.

3 – UTILIZARI INTERZISE

UTR RiM1

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerţ en gros.

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

Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.

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

UTR S_Ec1

Locuire de orice tip.

Depozitare, în afara celei aferente activităţii comerciale.

Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii. Constructii provizorii.

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

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

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

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

Condiţiile de amplasare, echipare şi 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 spaţii publice – străzi şi pieţe specifice acestui mod de construcţie urbană.

In 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) suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 500 mp

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

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

UTR S_Ec1

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

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

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 25 m;

(c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada. Prevederea nu se aplica parcelelor de colt.

(b) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban care, in urma divizarii parcelelor existente, nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

UTR RiM1

În urma restructurarii și reconfigurarii spatiale a amplasamentului clădirile se vor realiza în retragere de minimum 3 m.

UTR S_Ec1

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

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

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

UTR RiM1

Retragerea faţă de limitele laterale si posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m.

UTR S_Ec1

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale si posterioare ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m.

Clădirile cu functiuni prescolare se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 4.5 m si posterioare ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m.

7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

UTR RiM1

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12.00 m.

UTR S_Ec1

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.00 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

UTR RiM1

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

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor, in functie de conditiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

UTR S_Ec1

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie. Este interzisă desfiinţarea 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 circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor, in functie de conditiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR RiM1

Necesarul de parcaje va respecta urmatoarele prevederi pe functiuni:

Locuinţe 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 spaţiu (închis şi acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcţie anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcţiuni fără acces public
– parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Pentru alte functiuni admise se vor respecta prevederile Anexei 2 conform Regulament PUG Cluj-Napoca.

** Suprafaţa care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm
AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcţiuni

Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

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

Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă.

UTR S_Ec1

Necesarul de parcaje va respecta urmatoarele prevederi pe functiuni:

Comerţ en detail şi 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 funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

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

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor, în spaţii expres dedicate acestora.

Pentru functiunile prescolare conform contract de restructurare propuse pe suprafata de teren de 2000,00 mp (identificata conform planselor de reglementari urbanistice): minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două locuri.

** Suprafaţa care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm
AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcţiuni

10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

UTR RiM1

Înălţimea clădirilor va fi determinată aplicându-se următoarele criterii:

- pentru toate clădirile înălţimea maximă nu va depăşi 40 m, respectiv un regim de înălţime maxim de (1-3S)+P+8E+1R+Et.

Nivelul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei 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

Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), se pot stabili regimuri de înălţime 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 construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, imlicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spatiul public, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca şi materialele de finisaj admise vor fi in concordanta cu specificul zonei.

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

UTR S_Ec1

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

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

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

UTR RiM1

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiţie a autorizării construcţiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

UTR S_Ec1

Zona e echipată edilitar complet.

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

Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

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

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR RiM1

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală a terenului şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

UTR S_Ec1

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafaţa totală a terenului şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14 – IMPREJMUIRI

UTR RiM1

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

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcţiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

UTR S_Ec1

Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată şi pentru vizibilitate si atractivitate a spatiului comercial, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impun, imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

1.4. SECTIUNEA 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 destinaţie de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafaţa terenului) pentru parcelele comune şi respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colţ.

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
August 2020

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Victor Mihai MIHĂILESCU
Arhitect cu drept de semnătură

arh. ADRIAN TURCU

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Adrian C. I. TURCU
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ