ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri
FAZA – PUZ

Adresa: Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

Proiect nr. 19/2017

Beneficiar: VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SC INOVA PRIME GREEN SRL
SC INOVA PRIME BLUE SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

Amplasament: Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

Proiectant arhitectură: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

arh. Victor Mihăilescu

Proiectant de urbanism: arh. Ştefănuţi Nicolaie Ioan

A. FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 17/2017

Denumire lucrare: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

Beneficiari: VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SC INOVA PRIME GREEN SRL
SC INOVA PRIME BLUE SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

Data: 05 /2020

Nr. Proiect: 19 / 2017

Faza proiect: Plan Urbanistic Zonal

Colectiv de proiectare:

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.

Sef proiect: arh. Victor Mihăilescu .....

Proiectant urbanism: arh. Nicolae Ioan Ştefănuţi .....

Desenat: Claudiu Popa .....

ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATĂ

În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

FAZA – PUZ

Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

Proiect nr. 19 /2017

BORDEROU

Piese scrise:

- Cerere
- Foaie de titlu
- Fişa proiectului
- Lista de semnaturi
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz oportunitate
- Adresa referitoare la valabilitatea avizului de oportunitate
- Extrase C.F. actuale
- Certificat de inregistrare fiscala titular (copie)
- Avize și acorduri solicitate prin CU
- Documentație topografică însoțită de procesul-verbal de recepție pentru scopul solicitat (P.U.Z.)
- Studiu geotehnic
- Volumul 1 - Memoriu de prezentare
- Volumul 2 – Regulament local de urbanism

Piese desenate:

U/ P.U.Z./01 Plan de încadrare in teritoriu	scara	5000
U/ P.U.Z./02 Situația existenta	scara	500
U/ P.U.Z./03 Reglementari urbanistice zonificare	scara	500
U/ P.U.Z./04 Reglementari urbanistice propunere de mobilare	scara	500
U/ P.U.Z./05 Reglementari echipare edilitara	scara	500
U/ P.U.Z./06 Proprietatea asupra terenurilor	scara	500
U/ P.U.Z./07 Parcelare	scara	1000
U/ P.U.Z./08 Plan subsoluri propuse	scara	250
U/ P.U.Z./09 Relația zona oraș	scara	-
U/ P.U.Z./10 Caracteristicile țesutului urban si conformări spațial volumetrice	scara	1000
U/ P.U.Z./13 Analiza regim de înălțime	scara	3000
U/ P.U.Z./14 Analiza funcțiuni existente	scara	3000
U/ P.U.Z./15 Volumetrie	scara	

Data: Întocmit:

Mai 2020 arh. Victor Mihăilescu

VOLUMUL 1

Denumire lucrare: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

Beneficiari: VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SC INOVA PRIME GREEN SRL
SC INOVA PRIME BLUE SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

INTRODUCERE
1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
E. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

a. Denumirea obiectivului: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri
b. Amplasamentul: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Bună Ziua, f.n.
c. Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca
d. Beneficiari: VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SC INOVA PRIME GREEN SRL
SC INOVA PRIME BLUE SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

e. Data elaborării PUZ : Mai 2020
f. Teren care a generat PUZ: CF nr 333254, nr cad 333254 cu suprafața de 9328 mp
CF nr 333255, nr cad 333255 cu suprafața de 491 mp
CF nr 333160, nr cad 333160 cu suprafața de 1173 mp
CF nr 333161, nr cad 333161 cu suprafața de 1454 mp
CF nr 333204, nr cad 333204 cu suprafața de 309 mp
CF nr 333205, nr cad 333205 cu suprafața de 1826 mp
CF nr 276613, nr cad 276613 cu suprafața de 1336 mp
g. Suprafaţa reglementată: 15971 mp
h. Suprafaţa studiată: 21044 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

a. Obiectul P.U.Z. constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017 pentru obținerea Avizului PUZ în scopul amenajării unui ansamblu de clădiri, după cum urmează: la frontul străzii un imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la parter, spații tehnice și parcare la nivelul celor trei subsoluri și 5 imobile de locuințe colective cu amenajările aferente. Investiția constă și din parcelarea terenului, amenajarea incintei prin sistematizarea verticală a terenului, constituirea dealei carosabile și pietonale, alte dotări de incintă și împrejmuirea terenului.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică:
– partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- partial **VPr** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica
- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Astfel, prin documentație se propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat prin extrasele CF (anexate).

În acest scop a fost obţinut Avizul de Oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 prin care, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, se solicită reglementarea întregului teren cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, delimitat de zona de locuințe colective în partea de est și zona rezidențială și mixtă în partea de vest. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri.)

Parcelele care au generat PUZ:

La obținerea Certificatului de urbanism si a Avizului de oportunitate amplasamentul era definit de CF-urile:

- CF nr 257176, nr cad 257176, S = 9873 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 292709, nr cad 292709, S = 2627 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 262696, nr cad 262696, S = 3100 mp (din acte), S = 2135 (masurată) - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Printr-o dezmembrare ulterioara obținerii Certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate terenul este definit de CF-urile:

- CF nr 333254, nr cad 333254 , S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

În consecință, teritoriul reglementat totalizează o suprafață de 15971 mp, iar teritoriul studiat totalizează o suprafață de 21044 mp.

În conformitate cu regulamentul PUG al muncipiul Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

– partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

- partial **VPr** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei reglementate după cum urmează:

- existent – partial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- partial **VPr** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica
- partial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- propus – **M3v** – zona mixta cu regim de construIre deschis, adiacenta principalelor

artere de trafic, respectiv zona

- **Lcv** – zona de locuinte colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare in urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate

- având în vederea necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existenta în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa

- stabilirea pofilelor transversale pentru strada și Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a investiției propuse.

Astfel, se propune amplasarea la frontul străzii a un imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la demisol, spații tehnice și parcare la nivelul subsolurilor și 5 imobile de locuințe colective cu amenajările aferente.

Imobilul mixt va avea accese pietonale separate pentru spațiul comercial și locuințe. Parcajele se vor organiza în subsoluri. Perimetral construcțiilor va exista un trotuar de protecție în limita posibilităților având în vedere diferența de nivel datorată pantelor terenului.

Se propune reorganizarea accesului carosabil la nivelul parcelei.

Atât circulația autovehiculelor cât și staționarea acestora se va desfășura în interiorul incintei prin aleile propuse.

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiunilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbana pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și

pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

b. Solicitări ale temei program.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:
- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea acceselor și rampelor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului şi condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere şi tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural şi cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente şi corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea şi conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanţe între construcţii, accese pietonale şi auto);
- organizarea şi rezolvarea circulaţiilor carosabile şi pietonale;
- soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG al municipiul Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:
– parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabila ale municipiului pentru zona studiată, valorificarea patrimoniului natural, a spațiilor verzi si a ariilor protejate ocupă un loc important.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- RLU si PUG al municipiului Cluj-Napoca.
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020
- Certificat de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017,
- Aviz de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019
- Documentația cadastrală

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate

c. Date statistice - alte surse de informații utilizate:

- date de analiză şi opțiuni culese de proiectant în teren şi consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

d. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de SC Gpsexpert SRL (Silviu-Ciprian Lujerdean) şi cuprinde întreaga suprafaţă a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informaţii cu privire la vecinătăţile construite, drumuri şi accese, precum şi informaţii referitoare la existenţa rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, telefonie).

e. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:

- “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” – indicativ GM–010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

f. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile P.U.G. Cluj-Napoca cuprinse în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condiţiile avizului de oportunitate şi condiţiile avizelor şi acordurilor obţinute.

g. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În prezent nu există proiecte majore prentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

a. Date privind evoluţia zonei

În acest moment zona studiată se încadrează conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca: - parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

- parțial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.

Strada Bună Ziua reprezintă o legătură importantă la nivelul municipiului.

Având în vedere dezvoltarea accelerată a pieței imobiliare prin cererea crescută de locuințe comparativ cu oferta existentă, strada Bună Ziua a devenit un amplasament vizat de proiecte imobiliare de anvergură.

Diversitatea funcțiunilor prezente în zonă oferă o perspectivă amplă de dezvoltare din punct de vedere economic, social și a calității vieții.

b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În ultimii ani, atât la nivelul municipiului Cluj-Napoca cât și la nivelul zonei studiate, se poate evidenția o presiune tot mai accentuată asupra pieței imobiliare de cererea crescută comparativ cu oferta. Astfel, în zona străzii Bună Ziua se poate constata o focalizare a unor mari investiții cu puternic impact asupra dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic, economic, social și al calității vieții.

c. Potențial de dezvoltare

În prezent, în zona studiata pot fi evidențiate anumite suprafețe de teren aflate încă sub potențialul lor de dezvoltare.

Acesta este situația și în cazul terenurilor care au generat P.U.Z. deși potențialul de dezvoltare al zonei este ridicat, aceasta beneficiind atât de infrastructură de transport cât și de echipare edilitară completă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se afla în zona sudică a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, pe strada Bună Ziua.

Zona reglementată prin P.U.Z. prezintă următoarele vecinătăți:

- La nord – strada Bună Ziua
- La sud – afluentul pârâului Becaș
- La vest – strada Camil Petrescu
- La est – proprietăți private

b. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Recent, strada Bună Ziua a făcut obiectul unor lucrări de modernizare și supralărgire, respectiv lucrări privitoare la rețelele edilitare existente (canalizare, apă, gaz, electricitate, telefonie, iluminat public) și branșamentele aferente acestora.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

In conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Geotehnic Consult SRL (ing. Lucian Barna) pe amplasament au fost executate 2 foraje cu adâncimea de 15,00 m și trei foraje cu adâncimea de 10,00 m, din care au fost recoltate eșantioane pe baza cărora a fost elaborat studiul.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața terenului prezintă o ușoară înclinare pe direcția est-vest (aproximativ 4 %).

A fost interceptată apa subterană în forajele executate, aceasta prezentând agresivitate chimică slab carbonică asupra betoanelor

În conformitate cu normativul P11/1-13, zona seismică de calcul, este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, a_g = 0,10 g și perioada de colț T_c = 0,7 sec.

Se vor respecta toate prescripțiile și recomandările studiului geotehnic menționat care a fost întocmit pentru faza P.U.Z. Pentru celelalte faze de proiectare și execuție vor fi avute in vedere documentații corespunzătoare etapelor respective.

2.4. CIRCULAȚIA

a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măcești - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete de câte 1,15 m și două trotuare, de câte 2 metri.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe acea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

b. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Strada Bună Ziua este deservită de două linii de transport public, linia 21, care face legătura cartierului cu Piața Mihai Viteazul, respectiv linia 45, care leagă cartierul Zorilor de zona Iulius Mall.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiul Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.

De asemenea, în conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

b. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a amplasamentului reglementat este zona de ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente însă la nivel de zonă se poate constata că exista și o altă funcțiune determinantă, caracterul fiind dat de construcțiile cu funcțiunii de servicii.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, conform extrase CF anexate, suprafața totală de reglementat este de este de 15971 mp.

- CF nr 333254, nr cad 333254 , S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)

Suprafața construită la sol: 3016 mp: C1 – construcție realizată din fundații izolate de tip cuzinet b.a., legate cu grinzi de fundații din b.a., pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. pentru zona adăpostului, iar pentru tronsonul parter fundații izolate de tip cuzinet care descarcă pe blocuri din beton simplu, structura din cadre din b.a. în zona adăpostului pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. și tablă cutată, iar pentru tronsonul parter structura metalică tip Butler, realizată din stâlpi și grinzi, închideri exterioare din panouri de tablă profilată cu izolație fonică și termică, pereți de compartimentare din panouri Rigips pe structură metalică, acoperiș panouri din tablă profilată cu izolație fonică și termică, compusă din: demisol – hol, cabina portar, 2 case de scară, spații circulație, coridoare, 5 birouri, sala de mese, oficiu, 2 grupuri sociale, CT, adăpost civil-tunel de evacuare, scara exterioară, acces parter S = 737,4 mp; parter – 2 birouri vânzări, 3 birouri, birou servicii clienți, showroom, spații de circulație, club, depozit componente electronice, debara, 2 grupuri sanitare, oficiu, terasa. S = 1769,4 mp; etaj – 2 case de scara, birou director economic, birou secretariat, birou contabilitate, 2 birouri, birou marketing, birou aprovizionare, birou juridic, birou personal, birou informatica, servere, 2 săli de ședință, birou de investiții, ISO, birou tehnic S = 766,2 mp. Amenajări exterioare: platforme betonate carosabile, parcări, spații verzi. Construcție extindere de tip P, compusă din: depozit, 2 băi, 3 wc-uri, S = 1228 mp.

- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
  Teren parțial împrejmuit cu gard de metal.
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe latura de nord-vest și cu gard de plasă pe latura de sud-vest.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este alcătuit din imobile realizate în ultimele decenii cu funcțiuni variate (servicii, comerț, gospodării comunale, locuire, activități administrative și de administrare a afacerilor, etc.) fiind amplasate în regim de construire deschis.

e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Prin P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul străzii Bună Ziua, au fost instituite

zone cu funcțiuni economice și zone cu caracter mixt. Astfel, în ultimii ani, zona a beneficiat de o dezvoltare importantă în sfera activităților de servicii și comerț.

f. Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde din interiorul parcelelor construite învecinate este constituit din spatii verzi amenajate.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile in vigoare.

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

Arealul studiat nu prezintă riscuri naturale sau semne de instabilitate.

h. Principalele disfuncționalități

În zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii propuse și conformării zonei.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (canalizare, apă, electricitate, gaz, telefonizare). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

b. Principalele disfuncționalități

În conformitate cu avizele obținute pentru faza P.U.Z., în zonă nu există rețele care influențează major amplasarea pe teren a viitoarelor construcții.

În partea de sud a amplasamentului, terenul este traversat de o conducta de gaz DN 400 SRM ClujI – SRM Cluj II care se propune a fi deviată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

a. Relația cadrul natural – cadrul construit

Conform CF anexate:

- CF nr 333254, nr cad 333254 , S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)

Suprafața construită la sol: 3016 mp: C1 – construcție realizată din fundații izolate de tip cuzinet b.a., legate cu grinzi de fundații din b.a., pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. pentru zona adăpostului, iar pentru tronsonul parter fundații izolate de tip cuzinet care descarcă pe blocuri din beton simplu, structura din cadre din b.a. în zona adăpostului pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. și tablă cutată, iar pentru tronsonul parter structura metalică tip Butler, realizată din stâlpi și grinzi, închideri exterioare din panouri de tablă profilată cu izolație fonică și termică, pereți de compartimentare din panouri Rigips pe structură metalică, acoperiș panouri din tablă profilată cu izolație fonică și termică, compusă din: demisol – hol, cabina portar, 2 case de scară, spații circulație, coridoare, 5 birouri, sala de mese, oficiu, 2 grupuri sociale, CT, adăpost civil-tunel de evacuare, scara exterioară, acces

parter S = 737,4 mp; parter – 2 birouri vânzări, 3 birouri, birou servicii clienți, showroom, spații de circulație, club, depozit componente electronice, debara, 2 grupuri sanitare, oficiu, terasa. S = 1769,4 mp; etaj – 2 case de scara, birou director economic, birou secretariat, birou contabilitate, 2 birouri, birou marketing, birou aprovizionare, birou juridic, birou personal, birou informatica, servere, 2 săli de sedință, birou de investiții, ISO, birou tehnic S = 766,2 mp. Amenajări exterioare: platforme betonate carosabile, parcări, spații verzi. Construcție extindere de tip P, compusă din: depozit, 2 băi, 3 wc-uri, S = 1228 mp.

- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
  Teren parțial împrejmuit cu gard de metal.
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)
  Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe latura de nord-vest și cu gard de plasă pe latura de sud-vest.

Toate construcțiile existente se vor desființa în urma obținerii autorizației de desființare întocmită conform legii pe baza unei documentații specifice.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

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

În prezent nu exista situații care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

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

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită

coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

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

Actorii implicați în procesul de implementare a P.U.Z.:

- Administrația Publică Locală are ca principala sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul P.U.Z.-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a P.U.Z.:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin P.U.Z. Odată însușite P.U.Z. și regulamentul aferent devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Parcelele care au generat P.U.Z.:

La obținerea Certificatului de urbanism si a Avizului de oportunitate amplasamentul era definit de CF-urile:

- CF nr 257176, nr cad 257176, S = 9873 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 292709, nr cad 292709, S = 2627 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 262696, nr cad 262696, S = 3100 mp (din acte), S = 2135 (măsurată) - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Printr-o dezmembrare ulterioara obținerii Certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate terenul este definit de CF-urile:

- CF nr 333254, nr cad 333254 , S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova

Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

În consecință, teritoriul reglementat totalizează o suprafață de 15971 mp, iar teritoriul studiat totalizează o suprafață de 21044 mp.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017 și a avizului de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 se solicită reglementarea întregului teren cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, delimitat de zona de locuințe colective în partea de este și zona rezidențială și mixtă în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri.)

Conform analizei regimului de inaltime, pe aceeasi parte a strazii Buna Ziua se regasesc imobile cu 7 etaje supraterane, iar in interiorul strazii Camil Petrescu imobilele de locuinte colective respecta inaltimea maxima ce se regaseste in zona strazii Costache Negri(4 nivele supraterane). Din punct de vedere al functiunilor, pe o raza de 500m, functiunea dominanta este de locuire colectiva, iar functiunile complementare corespund necesarului zonei: functiuni de cult, administrative, minim doua constructii realizate de invatamant prescolar, spatii de joaca si zone de agrement, magazine de mari dimensiuni, servicii de turism, etc. In concluzie, propunerea facuta prin PUZ se incadreaza in fondul construit atat ca regim de inaltime cat si ca functiune.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

În conformitate cu regulamentul P.U.G. al municipiul Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în**:**

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ei,** pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

Prin PUZ se propune instituirea a doua zone urbanistice:

– **M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor

existente pe amplasamentul studiat

Alte intervenții propuse prin documentația P.U.Z. sunt următoarele:

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare in urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate

- având în vederea necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existenta în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa

- stabilirea pofilelor transversale pentru strada Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z..

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Prin prezenta documentație, în faza P.U.Z., nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc – după caz.

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi noninvazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zonă.

Cadrul natural va fi protejat prin păstrarea unui procent minim de 20% de spații verzi pe sol natural pentru zona M3v respectiv un procent minim de de 40% de spații verzi pe sol natural pentru zona Lcv. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o cât mai bună însorire a întregului ansamblu.

În zona amplasamentului studiat nu sunt identificate potențiale cu caracter balnear sau posibilități de amenajări cu acest specific.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

a. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru

transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)

b. Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.)

c. Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajării portuare etc.)

d. Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)

e. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)

În prezent Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măcești - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete de câte 1,15 m și două trotuare, de câte 2 metri.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existentă corespunde necesităților și solicitărilor de trafic din zonă.

În vederea modernizării circulației din zona și a fluidizării traficului se propune realizarea unei legături între străzile existente Pompiliu Teodor și Camil Petrescu prin realizarea unui drum cu dublu sens conform profilului stradal din plansa de reglementari, in zona strazii Camil Petrescu, confirm avizului comisiei de trafic, cu lățimea de 12.00 m. Pentru aceasta se propune cedarea unei suprafețe de teren din terenurile care fac obiectul prezentei documentații.

Împrejurul construcțiilor se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua colectoare publică.

Pentru fiecare parcela, la frontul străzii, se va amenaja un loc pentru pubele în vederea colectării resturilor menajere.

În total, pe amplasament se vor amenaja în subsoluri un număr de 250 locuri de parcare, respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vânzare spațiu comercial).

În zona care face obiectul P.U.Z. nu este cazul să fie studiată organizarea de circulații feroviare, navale sau aeriene.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z., propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) şi suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile,*

aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

- *Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) şi suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)*

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri şi vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

• dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafața planşeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

• dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planşeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

În conformitate cu regulamentul P.U.G. al municipiul Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:
- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ei ,** pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

Prin PUZ se propune instituirea a doua zone urbanistice:

– **M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat

Alte intervenții propuse prin documentația P.U.Z. sunt următoarele:

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare in urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate

- având în vederea necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existenta în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa
- stabilirea profirelor transversale pentru străzile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z..

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

În conformitate cu anexa 1 la RLU PUG municipiul Cluj-Napoca funcțiunile terțiare sunt definite astfel:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educație şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.

Având în vedere existența pe amplasament a unor construcții existente, în baza unei documentații autorizată de desființare se propune eliberarea terenului de construcții.

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, in baza unei autorizatii de desfintare.

Aceste lucrări vizează desființarea construcțiilor și instalațiilor existente. Desființarea instalațiilor se va realiza până la limita de proprietate pentru ca viitoarea construcție să poată fi legată la rețele (apă-canal, electrica, gaz, telefonie).

Imobilele se vor demola complet inclusiv fundațiile. Structura se va demola în ordine inversă construirii acesteia. Demolarea părților componente ale clădirilor sau a unui element de construcție să nu atragă prăbușirea neprevăzută a altei părți sau a altui element din clădirea supusă lucrărilor de demolare sau a construcțiilor existente învecinate.

Prin prezenta documentație se propune demolarea completă a tuturor construcțiilor, subterane sau supraterane, existente pe terenul studiat, ceea ce presupune:

- demolarea suprastructurii și a elevației construcțiilor;
- îndepărtarea în totalitate a fundațiilor construcțiilor, a eventualelor utilaje tehnologice a rampelor și a platformelor betonate;
- conformarea și asigurarea împotriva accidentelor a golurilor rezultate în urma îndepărtării fundațiilor și pregătirea terenului pentru construirea imobilului ce va fi propus printr-o documentație tehnică ulterioară prezentei;
- degajarea amplasamentului de moloz, spărturi și îndepărtarea în totalitate de pe șantier a materialelor rezultate prin transportarea acestora prin intermediul firmei de salubritate în baza contractului aferent;
- tehnologia de demolare nefiind limitativă, va putea fi adaptată de către constructor la mijloacele tehnice de care dispune, cu respectarea legislației în vigoare;
- proiectantul avansează propunerea ca demolarea construcțiilor să se facă manual în cazul deșeurilor pentru care legislația permite acest lucru; iar pentru celelalte deșeuri se va aplica metoda adecvată de gospodărire a deșeurilor (conform legii în vigoare);
- în cazul demolării construcțiilor subterane se vor lua măsuri de protecție astfel încât identificarea acestora să se facă în condiții de maximă protecție a personalului și a utilajelor iar desființarea acestora să respecte normele de protecție și securitate a muncii.

Măsuri ce trebuie luate și instrucțiunile de lucru în vederea executării lucrărilor de demolare:

- zona de lucru va fi delimitată iar pentru accesul pe șantier vor fi instalate pancarte de avertizare;
- se va instrui personalul executant asupra pericolului și a măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor cât și a măsurilor de protecția muncii;
- se vor scoate de sub tensiune eventualii consumatori de energie electrică din incintă în care se află instalațiile ce urmează a fi desființate.

Începerea lucrărilor de demolare nu este admisă decât după luarea tuturor măsurilor de siguranță și verificarea acestora de către factorii de conducere ai societății ce execută aceste lucrări. În timpul lucrărilor de desființare se vor respecta normele de securitate și sănătate în muncă în vigoare.

BILANȚ SUPRAFETE:

Suprafata totala teren care a generat PUZ
St = 15 971 mp
SC INOVA PRIME RED SRL, SC INOVA PRIME PURPLE SRL, SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
CF 333254 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333254
Steren= 9 382.00 mp
Sconstruita = 3016.00 mp
Sdesfasurata = 4501.00 mp
POT = 32.14 %
CUT = 0.47
SC INOVA PRIME BLUE SRL
CF 333255 CLUJ NAPOCA; NR. CAD. 333255
Steren = 491.00mp
teren liber de constructii
SC INOVA PRIME BLUE SRL
CF 333160 CLUJ NAPOCA; NR. CAD. 333160
Steren = 1173.00 mp

teren liber de constructii
SC INOVA PRIME GREEN SRL
CF 333161 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333161
Steren = 1454.00mp
teren liber de constructii
SC INOVA PRIME GREEN SRL
CF 333204 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333204
Steren = 309.00 mp
teren liber de constructii
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
CF 333205 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333205
Steren = 1826.00 mp
teren liber de constructii
VITA VASILE ANDREI și soția VITA TATIANA TAMARA
CF 276613 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 276613
Steren = 1336.00 mp
teren liber de constructii

Suprafete parcele propuse
P1 = 3885.00 mp (M3V)
P2 = 1542.10 mp (LcV)
P3 = 1527.40 mp (LcV)
P4 = 1508.57 mp (LcV)
P5 = 1503.30 mp (LcV)
P6 = 1 567.30 mp (LcV)
P7 = 1 773.80 mp (VPr + Ve)
P8 = 991,85 mp (VPr + Ve)
P9 = 1650.19 mp (pentru amenajare drum)
P10= 21.49mp (pentru amenajare statie de BUS)

PARCELA P1
Suprafata teren = 3885.00 mp
IMOBIL MIXT
REGIM DE INALTIME (1-3S)+D+P+4E+Er+Et
Sc = 1837.66 mp
Scd = 9 324.14 mp (calcul CUT)
Nr apartamente: 89
Necesar locuri parcare auto: 89
Necesar locuri parcare biciclete: 89

Suprafata vanzare sp comercial = 1142.57 mp
Necesar locuri parcare pentru spatiu comercial
- 1 loc de parcare la 35 mp AU de vanzare
Locuri de parcare auto aferente sp comercial = 81
Locuri de parcare biciclete aferente sp comercial = 23

Total locuri de parcare auto necesare = 170
Total locuri de parcare biciclete = 112

POT maxim admis = 50.00 % POT propus = 47.30 %
CUT maxim admis = 2.40 CUT propus = 2.40

PARCELA P2
Suprafata teren = 1542.10 mp (LcV)
Sc = 417.23 mp
Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.06 %
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.97

PARCELA P3
Suprafata teren = 1527.40 mp
Sc = 417.23 mp
Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto- 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.32 %
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.98

PARCELA P4
Suprafata teren= 1508.57 mp
Sc = 417.23 mp
Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E+Er - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.66 %
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 1.00

PARCELA P5
Suprafata teren = 1503.30 mp
Sc = 417.23 mp
Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E+Er - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.75 %

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 1.00

PARCELA P6
Suprafata teren = 1 567.30 mp (LcV)
Sc = 417.23 mp
Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et
S - spatii tehnice si parcaje;P+2E+Er - locuire;
nr apartamente - 16
nr locuri de parcare auto - 16
nr locuri de parcare biciclete - 16
POT maxim = 35.00 % POT propus = 26.62%
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.96

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	57,73	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	18,46
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7648,67	36,35
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 741,00	17,78	2685,65	12,76
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	1,69	355,00	1,69
UTR Liu - zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	3 270,00	15,54	3 270,00	15,54
UTR Lc - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	820,00	3,90	820,00	3,90
UTR UM3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	708,00	3,36	708,00	3,36
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1671,68	7,94
TOTAL	21 044,00	100,00	21 044,00	100,00

Bilant teritorial zona reglementata

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UTR Ei - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	76,08	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	24,33
UTR Lcv - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7648,67	47,89
UTR Vpr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 466,00	21,70	2410,65	15,09
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	2,22	355,00	2,22
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1671,68	10,47
TOTAL	15 971,00	100,00	15 971,00	100,00

BILANT TERITORIAL PARCELA P1 = 3885.00 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	3885.00	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	1837.66	47.30
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	445.00	11.45
SPATII VERZI	0.00	0.00	1602.34 (din care pe sol natural 1200)	41.25 (din care pe sol natural 30.89)
TOTAL	3885.00	100.00	3885.00	100.00
POT max = 50 %	CUT max = 2.4			

BILANT TERITORIAL PARCELA P2 = 1 542.10mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	1542.10	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	417.23	27.06
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	200.00	12.97
SPATII VERZI	0.00	0.00	924.87 (din care pe sol natural 650)	59.97 (din care pe sol natural 42.15)
TOTAL	1542.10	100.00	1542.10	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

BILANT TERITORIAL PARCELA P3 = 1527.40mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	1527.40	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	417.23	27.32
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	250.00	16.36
SPATII VERZI	0.00	0.00	860.17 (din care pe sol natural 650)	56.32 (din care pe sol natural 42.56)
TOTAL	1527.40	100.00	1527.40	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

BILANT TERITORIAL PARCELA P4 = 1 508.57 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	1508.57	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	417.23	27.66
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	250.00	16.57
SPATII VERZI	0.00	0.00	841.34 (din care pe sol natural 650)	55.77 (din care pe sol natural 43.09)
TOTAL	1508.57	100.00	1508.57	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

BILANT TERITORIAL PARCELA P5 = 1 503.30 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	1503.30	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	417.23	27.75
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	250.00	16.63
SPATII VERZI	0.00	0.00	836.07 (din care pe sol natural 650)	55.62 (din care pe sol natural 43.24)
TOTAL	1503.30	100.00	1503.30	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

BILANT TERITORIAL PARCELA P6 = 1 567.30 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	1567.30	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	417.23	26.62
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	250.00	15.95
SPATII VERZI	0.00	0.00	900.07 (din care pe sol natural 650)	57.43 (din care pe sol natural 41.47)
TOTAL	1567.30	100.00	1567.30	100.00
POT max = 35 %	CUT max = 1.0			

BILANT TERITORIAL PARCELA P7 = 1773.80 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	1773.80	100.00	0.00	0.00
SPATII VERZI	0.00	0.00	1773.80	100.00
TOTAL	1773.80	100.00	1773.80	100.00

BILANT TERITORIAL PARCELA P8 = 991.85 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	991.85	100.00	0.00	0.00
SPATII VERZI	0.00	0.00	991.85	100.00
TOTAL	991.85	100.00	991.85	100.00

BILANT TERITORIAL PARCELA P9 = 1650.19 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CAROSABIL SI PIETONAL	0.00	0.00	1376.81	83.43
SPATII VERZI	0.00	0.00	273.38	16.57
SPATII LIBERE	1650.19	100.00	0.00	0.00
TOTAL	1650.19	100.00	1650.19	100.00

BILANT TERITORIAL PARCELA P10 = 21.49 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATII LIBERE	21.49	100.00	21.49	100.00
TOTAL	21.49	100.00	21.49	100.00

Zona urbanistica existenta Ve definita prin PUG “Cluj-Napoca drept “zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic” se va păstra fiind definită de teritoriul ocupat de lățimea zonei de protecția de 5 m (ambele părți) față de albia minoră a cursului de apă existent, în conformitate cu legea 107/1996 actualizata.

Prin proiect se propune devierea conductei de gaz existența pe amplasament (DN 400

SRM ClujI – SRM Cluj II) în conformitate cu avizul anexat al Societății Naționale de Transport Gaze naturale “Transgaz” SA Medias.

În urma devierii acestei conducte se propune reconfigurarea zonei urbanistice Vpr definita prin PUG Cluj-Napoca drept “zona verde de protecția față de infrastructura majoră, de protecția sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica”. Aceasta se va realiza fără a afecta în vreun fel culoarul cu lățimea de 6 m care reprezintă distanța de protecție față de conducta de gaz.

Distanța celei mai apropiate construcții propuse față de conducta de gaz deviată va fi de minim 22.97 m.

Imobilele propuse vor respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent fiecărei zone propuse.

Amplasament, circulații, accese

În prezent Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măcești ului - Trifoiului.

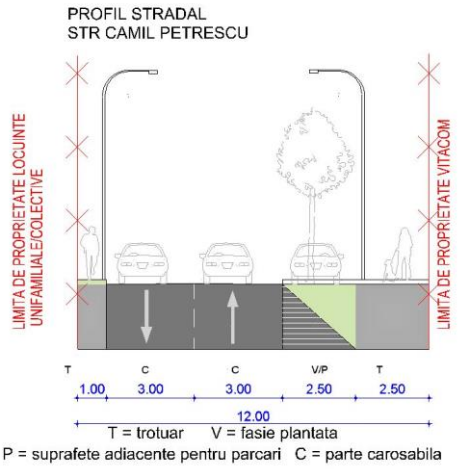
Strada Buna Ziua are o lățime totală de 16 metri, prevazuta cu doua piste de biciclisti, 3 benzi carosanbile si trotuar de o parte si de alta cu spatiul verde aferent, conform supralargirii autorizate si executate.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existentă corespunde necesităților și solicitărilor de trafic din zonă.

În vederea modernizării circulației din zona și a fluidizării traficului se propune realizarea unei legături între străzile existente Pompiliu Teodor și Camil Petrescu. Profilul Strazii Camil Peterescu se pastreaza. Se propune realizarea unui drum cu sens dublu lățimea de 12.00 m pentru str Camil Petrescu. Pentru aceasta se propune cedarea unei suprafețe de teren din terenurile care fac obiectul prezentei documentații.



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

a. Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la căminul de apometru. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului rețelelor de apă;

În conformitate cu cerințele P118 se vor prevedea toate instalațiile necesare prevenirii și stingerii incendiilor.

b. Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc

Din cadrul obiectivului propus se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă, conform avizului deținătorului rețelelor de canalizare, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

c. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

d. Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc

Amplasamentul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telecomunicații existente. Conectarea la aceste rețele se va realiza în conformitate cu avizul deținătorului acestor rețele.

e. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.

Imobilele propuse vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea.

f. Alimentare cu gaze naturale – după caz; extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

Clădirea va fi conectată la rețeaua publică existentă de alimentare cu gaze naturale, în baza avizului deținătorului de rețele și în baza unui proiect de specialitate.

g. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

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

După luarea în folosință a construcției, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizelor pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție, pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Funcțiunile propuse de locuire și spațiu comercial, nu reprezintă funcțiuni cu potențial de poluare, emisii sau deversări etc. Astfel, pe perioada de funcționare a clădirii nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare sau eliminare a surselor de poluare.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale sau semne de instabilitate.

c. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate accidentale de pe pardoseală (garaj) se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în colectorul stradal. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare ;

d. Depozitarea controlata a deșeurilor

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

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

Pe perioada de funcționare a spațiului comercial și a locuințelor se vor ridica deșeuri separate pentru echipamentele electronice și electrice, deșeurile provenite din baterii și acumulatori, deșeurile de carton, hârtie și lemn și deșeurile de becuri, neoane, deșeuri provenite din plastic și sticlă și deșeuri menajere, conform contractelor prevăzute și conform legilor în vigoare.

e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

f. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spatiile libere de construcții sa fie amenajate ca spații verzi în proporție de minim 20% de spații verzi pe sol natural pentru zona M3v respectiv un procent minim de 40% de spații verzi pe sol natural pentru zona Lcv, astfel încât, prin amenajările propuse, zona să se dezvolte sub forma unei compoziții închegate urbanistic cu funcțiune și aspect urban.

g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor perimetre protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

h. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea terenului neconstruit la forma conformă investiției propuse. Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special.

În jurul imobilului propus terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

j. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu au fost evidențiate disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în zona reglementată sunt în proprietate privată.

Pentru realizarea investiției propuse este necesara regularizarea străzii Camil Petrescu. În consecință, pentru amenajarea acesteia conform profilului stradal propus, este necesară alocarea unei suprafețe de 1650,19 mp.

Propunerile avansate prin prezenta documentație sunt în concordanță cu prevederile și reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Investiția propusă va contribui pozitiv la cadrul social și economic al municipiului, astfel:

- Dezvoltarea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin construirea ansamblului propus
- Investiția propusă completează oferta de servicii din zonă
- Ansamblul propus va genera venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și

impozite pe proprietate
- Prin crearea de noi locuri de muncă se vor genera venituri indirecte la bugetul local sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați
- Realizarea in condiții optime a investiției propuse va încuraja și alți investitori să participe la dezvoltarea armonioasă a zonei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Astfel, prin P.U.Z. se propun următoarele:

- existent - parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.
- propus – **M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, respectiv zona
- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat
- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare in urma devierii conductei de gaz
- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin P.U.G. Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate
- având în vederea necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m
- deviere conductă de gaz existenta în partea sudică a amplasamentului
- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa
- stabilirea profilelor transversale pentru strada Camil Petrescu,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Documentația P.U.Z. propusă va urma toate căile de avizare și aprobare necesare.

Ulterior aprobării acesteia, investiția va fi supusă condițiilor de avizare în vederea obținerii autorizației de construire care să confere beneficiarului instrumentele legale în vederea construirii.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt poate fi un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Important este ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de studiere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea

unei construcții care să se plieze pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

5. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017, prelungit
Aviz de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019
Extrase CF (copie)
Studiu geotehnic
Documentația topografică cu viză cadastrala în scopul elaborării P.U.Z.

CLUJ-NAPOCA
Mai 2020

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ŞTEFANUTI NICOLAIE IOAN

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. **DISPOZIȚII GENERALE**
1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea 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 construcții;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri.

C. **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
1. Unități si subunități funcționale.

D. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea construcțiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.
1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor 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 modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare si echipare a construcțiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

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

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si in prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in construcții;
- 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 elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni si restricții, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiata.

In temeiul reglementărilor documentației de urbanism actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca faza PUZ aprobata 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 parțiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent Pug amplasamentul este situat în **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial. În consecința pentru modificarea destinației acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

existent:

parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

parțial **VPr** – zona verde de protecția fata de infrastructura majora, de protecția sanitara, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica

parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica

propus:

M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

VPr – zona verde de protecția fată de infrastructura majoră, de protecția sanitara, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

Ve – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic- Nu se propun modificari asupra zonei

a. la sud – zona de protecție 5m de la albia minora a afluentului pârâului Becaș, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protecție 6m de conducta de gaz deviată

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare in urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin P.U.G Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin P.U.G Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate

- având în vederea necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m
- deviere conductă de gaz existenta în partea sudică a amplasamentului
- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa
- stabilirea pofilelor transversale pentru strada Camil Petrescu,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z.

Odată aprobat, împreuna cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin P.U.Z – documentația propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

Zona verde este constituită din terenurile existente si curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

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

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

Prin P.U.Z se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public

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

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic relevant pentru amplasarea construcțiilor propuse.

2.2. Protecția fată de poluare si alte riscuri: Pentru construirea clădirilor si instalațiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluării mediului si de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fată de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice în vigoare.

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Reglementari urbanistice-zonificare”. Pentru construirea de platforme, rampe de acces in garajele subterane propuse, împrejmuiri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor fată de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații si accese

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
4.1.2. In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.
4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

4.2. Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai in interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente in zonă. Utilitățile se vor introduce in totalitate in subteran.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai dacă forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de soluții de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protecție a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

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

C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități si subunități funcționale

Suprafața studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:
1. Funcțiuni existente care se mențin
VPr – zona verde de protecția față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
Ve – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic

2. Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire
Ei – zona de activități economice cu caracter industrial

3. Funcțiuni noi propuse
M3v – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
Lcv – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

In prezent amplasamentul prezintă halele industriale de producție de la Vitacom. Suprafața parcelei totale care a generat PUZul este de 15 971mp.

In conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se dorește a fi reglementate prin P.U.Z. sunt următorii, după cum urmează:
– CF 333254 – suprafață teren de 9 382.00 mp in proprietatea SC Vitacom Import- Export SRL, SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL
– CF 333255– suprafață teren de 491.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME BLUE SRL
– CF 333160 – suprafață teren de 1173.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME BLUE SRL
– CF 333161 – suprafață teren de 1454.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME GREEN SRL
– CF 333204 – suprafață teren de 309.00 mp in proprietatea SC INOVA PRIME GREEN SRL
– CF 333205 – suprafață teren de 1826.00 mp in proprietatea SC VITACOM IMPORT EXPORT SRL
– CF 276613 – suprafață teren de 1336.00 mp in proprietatea VITA VASILE ANDREI SI VITA TATIANA TAMARA

Terenul studiat nu prezinta denivelări semnificative reprezentând o configurație stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunțate.

1.2. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

UTR M3v

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTR Lcv

Locuințe colective cu dotările aferente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR M3v

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

UTR Lcv

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament – în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:
(a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes;
(b) atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuințelor;
c) să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii;
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) să aibă acces public limitat (ocazional);
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

UTR M3v

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;
Comerț en gros;
Comerț en detail în clădiri independente, mall;
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;
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale;
Locuire de tip individual,
Constructii provizorii de orice natură;
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
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.

UTR Lcv

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.
Comerț şi alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

1.3. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

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

UTR M3v

Având în vedere că parcela propusă este parcela de colț, se vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m;
c) suprafață să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

UTR Lcv

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m;
(c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 40 m;
(d) suprafață să fie mai mare sau egală cu 1600 mp;
Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunţate mai sus.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

UTR M3v

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis).
În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.
Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

UTR Lcv

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere, în front discontinu (deschis).
În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la aliniament.
Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

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

UTR M3v

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Exceptie fac constructiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.
Parcelele de colț vor avea doar retragere fata de limitele laterale
Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

UTR Lcv

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului. Excepție fac constructiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil. Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

UTR M3v

În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

UTR Lcv

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:
(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.
Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

UTR M3v

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.
De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil. 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 se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

UTR Lcv

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.
O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lăţimea de maximum 6 m.
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 se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR M3v

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

a. 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

b. Funcţiuni terţiare

Comerţ en detail:
– 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
– 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)
Alimentaţie publică:
– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii cu acces public:
– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii profesionale:
– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii manufacturiere:
– 1 loc de parcare la 50 mp AU 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.

UTR Lcv

a. 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

b. Funcţiuni terţiare

Comerţ en detail:
– 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)
Alimentaţie publică:
– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii cu acces public:
– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii profesionale:
– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii manufacturiere:
– 1 loc de parcare la 50 mp AU 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.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

UTR M3v

Inălţimea clădirilor va fi de maxim 27 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + D+P+4E+ER+Et.

S- subsol; D- demisol, P – parter, E – etaj; Er – etaj retras; Et – etaj tehnic
Etaj tehnic - nivel cu funcțiuni exclusiv tehnice (amplasare instalatii, utilaje sau aparatura aferenta acestora pentru functionarea optima a imobilului). aceste spatii pot avea compartimentari interioare in functie de necesitatile de separare a instalatiilor, aparaturii si protectiei acesteia. in aceste spatii nu sunt admise incaperi cu functiunea de locuit, ateliere pentru interventii (reparatii) vestiare / spatii de odihna pentru personalul de intretinere sau alte incapeti care nu au caracter strict tehnic.

UTR Lcv

Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă de 15 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea maxim admisă este de 18 m.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 15 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 18 m, respectiv un regim de înălţime de (1-2S)+P+2E+1Er+1Et. Ultimul nivel admis va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR M3v

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 (imobile cu funcţiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul 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 va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

UTR Lcv

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei 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 noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă sau acoperiri cu şarpante (pod) . În acest caz, învelitorile vor fi din ţiglă în culori naturale sau tablă de oţel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălţuită.
Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

UTR M3v

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.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.
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 Lcv

Toate construcţiile se vor racorda în mod obligatoriu la reţelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Clădirile noi vor dispune de un spaţiu (eventual integrat în construcţie) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.
Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.
Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 10 m.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR M3v

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafaţa totală 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 siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică 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 rezidențial).

UTR Lcv

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de stradă (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
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.
În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc.
Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

UTR M3v

Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată și 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.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

UTR Lcv

Spre spaţiul public aliniamentul va fi deschis, de regula spre strada. 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
Se poate opta pentru imprejmuirea intre parcelele studiate in PUZ, cu conditia ca imprejmuirea sa nu contravina cu arhitectura cladirilor propuse sau a circulatiilor,
Împrejmuirile vor putea fi dublate, după caz, de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine zonei reglementate in PUZ vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

1.4. SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR M3v

Pentru parcelele de colţ:
P.O.T. maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

UTR Lcv

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcţiuni:
cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)
P.O.T. maxim = 40%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult
P.O.T. maxim = 30%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 20% x St (suprafaţa terenului)

Pentru imobilele de locuit:
cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)
P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

UTR M3v

Pentru parcelele de colţ:
C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

UTR Lcv

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcţiuni:
C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:
C.U.T. maxim = 1

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

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
Mai 2020

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ŞTEFANUTI NICOLAIE

IOAN