

Documentație Tehnică pentru obținerea
AVIZ CTATU

**afereent PUZ de urbanizare si parcelare, construire ansamblu mixt, B-dul
Muncii cu str. Dumitru Georgescu Chiriac**

B-dul. Muncii, nr. 80, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **Bilancia Exim SRL**
sat Petresti, Com. Corbeanca, str. Balantei nr. 46 (C1), jud. Ilfov

Proiectant: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Str. Calarasilor, nr. 1, Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj.
tel. 0264-596786

Simbol proiect: 1373/2019

Faza proiect: PUZ

Cluj-Napoca
septembrie 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu justificativ
4. Regulament local de urbanism
5. Certificat de Urbanism
6. Extras CF
7. CI beneficiar
8. Anunt ziar
9. Studiu geotehnic
10. Decizie - Agentia Regionala pentru Protectia Mediului
11. Aviz CTATU oportunitate PUZ

B. PIESE DESENATE

ARH-01 Plan de incadrare in zona (incadrare in PUG)	sc 1:5 000 ;
ARH-02 Plan de situatie existenta	sc 1:500
ARH- 03 Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500
ARH- 03' Plan reglementari/parcelare	sc. 1:500
ARH- 03'' Plan mobilare urbanistica	sc. 1:500
ARH-04 Plan circulatia terenurilor	sc 1:500
ARH-05 Plan retele edilitare	sc 1:500
ARH-06. Analiza fond construit/volumetrica	sc 1:1000
ARH-07. Analiza functionala	sc 1:1000
ARH-08. Analiza disfunctionalitati	sc 1:1000

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

I.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: **PUZ de urbanizare si parcelare, construire ansamblu mixt, B-dul Muncii cu str. Dumitru Georgescu Chiriac**

Beneficiari: **Bilancia Exim SRL**
sat Petresti, Com. Corbeanca, str. Balantei nr. 46 (C1), jud. Ilfov

Amplasament: B-dul. Muncii, nr. 80, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. Arhimar Serv S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Clinicilor nr.39,
Tel: 0264 596 786

Numar proiect: 1373/2016

Faza de proiectare: **PUZ**

I.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației **PUZ de urbanizare și parcelare, construire ansamblu mixt, B-dul Muncii cu str. Dumitru Georgescu Chiriac** și modificării zonei studiate din **UTR UEt și G_t** în **UTR Et***. Parcela generatoare PUZ coincide cu zona studiată în PUZ și are o suprafață de **3600mp**.

Obiectul documentației, constă în aprofundarea și analiza principalelor direcții de dezvoltare - funcțional, tehnice și estetice caracteristice zonei studiate.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbană caracteristici zonei studiate în perioada imediat următoare, precum și încadrarea acestora în situația existentă. Pe baza acestor considerații și corelat cu planul urbanistic general al localității se încearcă rezolvarea următoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltări urbane coerente și armonizarea noilor construcții în zona respectivă;
- organizarea circulațiilor carosabile în corelare cu exigentele PUG;
- asigurarea și rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, în zona studiată;
- revizuirea limitei Unității teritoriale de referință în cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități teritoriale de referință, conform HCL 35 din 06.07.2018.

I.3 Surse de documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentații au stat la baza următoarele studii și proiecte:

- lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 - proiect de planificare strategică - Municipiul Cluj- Napoca
 - plan strategic de dezvoltare a - Municipiul Cluj- Napoca
 - PUG al Municipiului Cluj-Napoca
 - Regulamentul general de urbanism, completat și modificat.
- lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
- PUZ str. Muncii aprobat cu HCL nr. 277 din 5 aug. 2015
 - ridicarea topografică
 - Certificat de Urbanism
 - extrasele CF
 - aviz de principiu ROMTELECOM ;
 - aviz de amplasament COMPANIA DE APA SOMES;
 - aviz de amplasament EON GAZ ;
 - aviz de amplasament ELECTRICA ;

Concluzii din documentațiile existente:

Conform **PUG**, zona studiată conține următoarele UTR: UEt și G_t

În imediata vecinătate a terenului studiat se găsesc următoarele rețele de utilități:

- Apa potabila, conducta D=300mm, D=125mm
- Energie electrica LES 10Kw si LES 0.4Kw
- Retea gaz presiune redusa
- Retea canalizare
- Retea telecomunicatii

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1 Evolutia zonei

Suprafata care face obiectul acestui studiu este caracterizată de zone cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen.

II.2 Incadrare in localitate si zona:

Obiectivul studiat se situeaza in cartierul Iris, in apropierea limitei sale estice, in municipiul Cluj Napoca.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona nordică a municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Iris, pe partea stângă a râului Someșu Mic, la o altitudine medie de 322 m. Conform PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat nu se suprapune peste terenurile cu risc de alunecare. Amplasamentul studiat este situat pe un teren relativ în pantă. În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile.

Clujul este situat în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic aparține zonei cu gradul 6 conform raionării din STAS 11100/1-93. În conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizată printr-un coeficient $K_s=0.08$ și o valoare a perioadei de colt $T_c=0.7$ secunde.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiză nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

În concluzie, considerăm că pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II.4 Cai de comunicare - accese

Terenul are acces la B-dul Muncii reglementat prin PUG cu profil tip II.B 35m și la str. Dumitru Georgescu Kiriac reglementat prin PUG cu profil tip III.B 18m.

Accesul pe teren de reglementat se face pe latura vestică de pe str. Dumitru Georgescu Kiriac cu ampriza de 18m lățime compusă din carosabil compus din o bandă pentru fiecare sens, trotuare a câte 1,5m pe fiecare parte, pista de bicicletă pe fiecare sens cu lățime de 1,5m și zona verde / locuri de parcare în lățime de 2.5m.

II.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

Fondul construit limitrof terenului studiat este compus din remiza de tramvaie in partea sudica si teren neconstruit in intravilat in partea estica.

II.6 Echipare edilitara

Pe ansamblu zona beneficiaza de o infrastructura foarte buna, acest fapt contribuind la sustinerea potentialului bun de dezvoltare al zonei.

Conform avizelor de retele ce se vor atasa documentatiei, zona dispune de toate retelele edilitare astfel incat amplasamentul va fi racordat la toate utilitatile.

II.7 Probleme de mediu - Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Lipsa unor plantatii corespunzatoare in lungul principalelor artere de circulatie este motivul pentru care zona este poluata fonic de traficul existent.

II.8 Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata studiata.

Noua Unitate teritoriala de referinta si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale ;
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare ;
- realizarea unei circulatii fluente ;
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate ;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona ;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal ;
- consultarea populatiei ;

Proiectul Urbanistic de Detaliu va respecta prevederile impuse prin noul PUZ.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Elemente de tema

Tema de proiectare a fost intocmita impreuna cu beneficiarul, initiatorul lucrarii, si supusa avizarii printr-un studiu de oportunitate prezentat in fata autoritatilor locale. Are ca obiectiv **PUZ de urbanizare si parcelare, construire ansamblu mixt, B-dul Muncii cu str. Dumitru Georgescu Chiriac** ; UTR existent **UEt si G_t se va modifica in UEt ***. Zona studiata in PUZ are o suprafata de 3600mp aflati in totalitate in proprietatea beneficiarului conform CF 298784.

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, stabileste in prima faza rezolvarea functionala a zonei, caracterul geo-morfologic si modul de relationare si dezvoltare al zonei in interiorul localitati.

Remodelarea arhitectural-urbanistica si functionala va oferi noi posibilitati de ocupare a terenului din zona studiata, potrivit amplasamentului, morfologiei existente si a factorilor interni cat si externi care interactioneaza in zona.

Conform **PUG**, zona este caracterizată de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen, de tip agricol.

Zona 1

$S_{\text{TEREN}} = 3115 \text{ mp}$

UTR UEt -ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. $_{\text{MAX}} = 50\%$

C.U.T. $_{\text{MAX}} = 2.4 \text{ ADC / mp teren}$

Zona 2

$S_{\text{TEREN}} = 485 \text{ mp}$

UTR G_t- DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE

P.O.T. $_{\text{MAX}} = 60\%$

C.U.T. $_{\text{MAX}} = 1.2 \text{ ADC / mp teren}$

Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile urbane.

Conform **PUG** terenul studiat contine o servitute publica in suprafata de 387.8mp in vederea largirii D-dul Muncii la profil tip II.B 35m.

III.3 Valorificare cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

III.4 Modernizarea circulatiei

Analiza circulației în zona urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având o serie de obiective principale:

- realizarea unei rețele stradale care să ofere condiții de acces conform recomandărilor PUG tuturor zonelor urbanizate.

- asigurarea unui număr suficient de locuri de staționare;

- crearea unor legături pietonale și continuitatea lor;

- desființarea și relocalizarea parcajelor amenajate pe străzi, acolo unde acestea incomodează sau blochează circulația;

Trama strădală a B-dul Muncii și a străzii Dumitru Georgescu Kiriac nu corespund necesităților actuale și vor fi modernizate conform Planului urbanistic general.

Accesul pe parcela studiată se va realiza din strada Dumitru Georgescu Kiriac pe un drum privat (alee acces) în lungime de 41.6m. Calea de circulație va avea 6m lățime (două benzi de circulație a câte 3m), cu trotuar lateral de 1m pe latura Nordica. De-a lungul căii de acces se vor amenaja un nr. de 10 locuri de parcare perpendicular pe axul căii de acces destinate utilizatorilor imobilului de pe parcela nr. 1. Iesirea de pe parcela (în str. Dumitru Georgescu Kiriac) se va realiza respectând indicatoarele „CEDEAZA TRECEREA” și „OBLIGATORIU LA DREAPTA”.

Parcela nr. 2 va dispune de min. 13 locuri de parcare rezolvate pe parcela, la nivelul solului și la subsol.

Se preconizează un necesar de parcare de maxim 23 locuri.

III.5 Zonificare funcțională - reglementări - bilanț teritorial - indici urbanistici

SUPRAFATA PARCELA GENERATOARE PUZ:

DIN ACTE : **3600mp** conf CF. nr. 298784

SUPRAFATA REGLEMENTATA PUZ: 3600mp

Caracterul actual:

Zona 1

$S_{\text{TEREN}} = 3115 \text{ mp}$

UTR UEt -ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. $_{\text{MAX}} = 50\%$

C.U.T. $_{\text{MAX}} = 2.4 \text{ ADC / mp teren}$

Zona 2

$S_{\text{TEREN}} = 485 \text{ mp}$

UTR G_t - DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE

P.O.T. $_{\text{MAX}} = 60\%$

C.U.T. $_{\text{MAX}} = 1.2 \text{ ADC / mp teren}$

SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 3600m²

Caracterul propus:

UTR Et* -ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. _{MAX} = 50%

C.U.T. _{MAX} = 2.4 ADC / mp teren

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului favorabil pe proprietate.
- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei prin crearea de noi legaturi auto si pietonale;
- completarea infrastucturii tehnico-edilitare.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV AL SUPRAFETELOR SITUATE IN ZONA STUDIATA

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului pentru toate zonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare al terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenului, etc. Indicii rezultati pe fiecare zona in parte sunt mentionati in regulamentul aferent P.U.Z. detaliat.

INDICI URBANISTICI maximi admisi conform PUZ				
UTR	EXISTENT		PROBUS	
	UEt (3115mp)		G_t (485mp)	
POT	50.00%		60.00%	
CUT	2.4		1.2	

TABEL SUPRAFETE UTR PE ZONA STUDIATA		3600mp			
UTR		EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
S teren studiat in PUZ		3600.00	100.00	3600	100.00
UEt		3115.00	86.5	0.00	0.00

G_t	485.00	13.5	0.00	0.00
Et*	0.00	0.00	3600.00	100.00

BILANT TERITORIAL parcela (S=3600mp)					
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	3600	100	3212.2	100.00
2.1	S construita	0	0	1046	32.56
2.2	S circulatii auto	0	0	1033	32.16
2.3	S spatii verzi neamenajate	3600	100	0	0.00
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	672.2	20.93
2.5	S circulatii pietonale	0	0	461	14.35
2.6	S construita desfasurata	0		3880.36	
3	POT	0		32.6	
4	CUT	0		1.08	
5	Servitute publica	0		387.8	
6	Regim inaltime			(1-3)S+P+5E+R	
7	H maxim	0		25.00m	
8	nr. parcar	0		23	

In concluzie prin PUZ se propune schimbarea UTR **U_{Et}** si **G_t** (in suprafata de 3600mp) in UTR **Et*** si parcelarea terenului dupa cum urmeaza:

Parcela 1 (parcela construabila) S=1482,2mp

BILANT TERITORIAL (parcela 1 S=1482.2mp)					
UTR Et		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	1482.2	100	1482.2	100.0
2.1	S construita	0	0	526.6	35.5
2.2	S circulatii auto	0	0	345	23.3
2.3	S spatii verzi neamenajate	1482.2	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	317.6	21.4
2.5	S circulatii pietonale	0	0	293	19.8
2.6	S construita desfasurata	0		526.6	
3	POT	0		35.5	
4	CUT	0		0.4	
5	Servitute publica	0		0	
6	Regim inaltime			P	
7	H maxim	0		12m	

8	nr. parcari	0	10
---	-------------	---	----

Parcela 2 (parcela construabila) S=1397.4mp

BILANT TERITORIAL (parcela 2 S=1397.4mp)					
UTR Et		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	1397.4	100	1397.4	100.0
2.1	S construita	0	0	519.4	37.2
2.2	S circulatii auto	0	0	368	26.3
2.3	S spatii verzi neamenajate	1397.4	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	333	23.8
2.5	S circulatii pietonale	0	0	177	12.7
2.6	S construita desfasurata	0		3353.76	
3	POT	0		37.2	
4	CUT	0		2.4	
5	Servitute publica	0		0	
6	Regim inaltime	-		(1-3)S+P+5E+R	
7	H maxim	0		25	
8	nr. parcari	0		13	

Parcela 3 (parcela neconstruabila- drum privat) S=332.6mp

BILANT TERITORIAL (parcela 3 S=332.6mp)					
UTR Et		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	332.6	100	332.6	100.0
2.1	S construita	0	0	0	0.0
2.2	S circulatii auto	0	0	271	81.5
2.3	S spatii verzi neamenajate	332.6	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	0	0.0
2.5	S circulatii pietonale	0	0	61.6	18.5
2.6	S construita desfasurata	0		0	
3	POT	0		0.0	
4	CUT	0		0.0	
5	Servitute publica	0		0	
6	Regim inaltime	-		-	
7	H maxim	0		0	
8	nr. parcari	0		0	

Parcela 4 (parcela neconstruibila- servitute de utilitate publica) S=387.8mp

BILANT TERITORIAL (parcela 4 S=387.8mp)					
UTR Et		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	387.8	100	387.8	100.0
2.1	S construita	0	0	0	0.0
2.2	S circulatii auto	0	0	387.8	100.0
2.3	S spatii verzi neamenajate	387.8	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	0	0.0
2.5	S circulatii pietonale	0	0	0	0.0
2.6	S construita desfasurata	0		0	
3	POT	0		0.0	
4	CUT	0		0	
5	Servitute publica	0		387.8	
6	Regim inaltime	-		-	
7	H maxim	0		0	
8	nr. parcar	0		0	

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Realizarea lucrarilor propuse prin prezentul P.U.Z. se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarilor.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Distributia pe noul amplasament se va face direct din rețeaua de pe B-dul Muncii. Avand in vedere ca zona propusa studiului nu este subversata de o conducta publica de apa-canal, nu exista conditii impuse. In vederea evacuării apelor pluviale se vor face lucrari pentru dezvoltarea unui sistem de evacuare a apelor pluviale.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la rețeaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica- premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei , concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu și cămine de tragere. Pentru amplasarea rețelilor de distribuție a energiei electrice trebuie luata în calcul și realizarea iluminatului public.

- Telecomunicatii - constructorul va lucra in zona de protectie a traseelor de telecomunicatii, numai dupa incheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentelor pentru rețelele de telecomunicatii.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament- din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de retele la cererea

beneficiarului și conform studiului de soluție întocmit de către acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodarie comunala - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

III.7 Protecția mediului

Mediul înconjurător apare ca o realitate pluridimensională care include nu numai mediul natural, dar și activitatea și creațiile omului, acesta ocupând o dublă poziție: de "component" al mediului și de "consumator", de beneficiar al mediului; această dualitate reprezintă factorul principal al protejării mediului înconjurător. Conceptul actual de "mediu înconjurător" are un caracter dinamic, care caută să cunoască, să analizeze și să urmărească funcționarea sistemelor protejate în toată complexitatea lor.

În întreaga activitate a mediului înconjurător se urmărește nu numai folosirea rațională a tuturor acestor resurse, ci și corelarea activității de sistematizare a teritoriului și localităților cu măsuri de protecție a factorilor naturali, adoptarea de tehnologii de producție cât mai puțin poluante și echiparea instalațiilor tehnologice și a mijloacelor de transport generatoare de poluanți cu dispozitive și instalații care să prevină efectele daunătoare asupra mediului înconjurător, recuperarea și valorificarea optimă a substanțelor reziduale utilizabile.

În concluzie, se poate afirma că mediul trebuie adaptat și organizat pentru a răspunde nevoilor indivizilor, ceea ce presupune preluarea din natură a unor resurse și prelucrarea lor pentru a deservei populația (pentru a satisface doleanțele acestora). Această dependență cunoaște un mare grad de reciprocitate, datorită faptului că nevoile umane se adaptează într-o măsură mai mare sau mai mică mediului.

III.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

IV. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

În cadrul P.U.Z. se stabilesc direcții generale de dezvoltare ale zonei studiate în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural al populației, cu referire la zona prezentată.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare și analiza sitului, rezultă o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare a orașului, pentru terenul studiat. S-a ținut seama de încadrările din P.U.G. Cluj existent și împărțirea în zone funcționale.

Obiectivul principal al P.U.Z. împreună cu R.U.L. aferent, constă în asigurarea cadrului de desfășurare a acțiunilor sociale și economice proprii de dezvoltare durabilă a localității.

Inventarierea principalelor directii de dezvoltare, determina o serie de optiuni care vor genera solutia de dezvoltare a zonei transpusa in regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal :

- asigurarea unei bune desfasurari a circulatiei rutiere si a transporturilor care sa permita legaturi favorabile in interiorul zonei studiate cat si prin puncte de acces de legatura cu principalele unitati urbanistice invecinate;

- dezvoltarea infrastructurii; asigurarea echiparii zonei cu retele de alimentare cu apa si canalizare, integrate favorabil in sistemul orasenesc, care sa permita racordarea noilor consumatori rezultati din procesul de dezvoltare urbana, dar si protectia mediului prin captarea apelor de suprafata si protejarea corespunzatoare a cailor de transport ;

- servicii de interes public bine dezvoltat ;

- solutia, prin regulamentul de constructie, va urmari protejarea mediului construit si natural in conditiile dezvoltarii durabile, prin limitarea implantarii de functiuni perturbatoare, si prin propunerea unor indici echilibrat

Important este ca acest plan urbanistic zonal, ca element de detaliere si aprofundare a prevederilor planului urbanistic general sa ofere gestionarilor zonei si utilizatorilor ei, instrumente tehnice necesare satisfacerii unui model urban echilibrat, care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare globala durabila a intregului municipiu.

septembrie 2020

Sef proiect.
arh. Claudiu Botea

Intocmit,
arh. Matei Fârte

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereent PUZ de urbanizare si parcelare, construire ansamblu mixt, B-dul
Muncii cu str. Dumitru Georgescu Chiriac
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA Et*

I. DISPOZITII GENERALE

I.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereent PUZ

Prezenta documentație a fost intocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei PUZ de urbanizare si parcelare, construire ansamblu mixt, B-dul Muncii cu str. Dumitru Georgescu Chiriac, in vederea modificarii zonei studiate din UTR **UEt** in UTR **Et***.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2.Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

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

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitate Teritoriala de Referinta existenta

Zona 1

$S_{\text{TEREN}} = 3115 \text{ mp}$

UTR UEt -ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

$P.O.T._{\text{MAX}} = 50\%$

$C.U.T._{\text{MAX}} = 2.4 \text{ ADC} / \text{mp teren}$

Zona 2

$S_{\text{TEREN}} = 485 \text{ mp}$

UTR G_t -DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE

$P.O.T._{\text{MAX}} = 60\%$

C.U.T. _{MAX} = 1.2 ADC / mp teren

Unitate Teritoriala de Referinta propusa

S _{TEREN} = 3600 mp

UTR Et* -ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. _{MAX} = 50%

C.U.T. _{MAX} = 2.4 ADC / mp teren

INDICI URBANISTICI maximi admisi conform PUZ				
UTR	EXISTENT		EXISTENT	PROPOS
	UEt (3115mp)		G _t (485mp)	Et* (3600mp)
POT	50.00%		60.00%	50.00%
CUT	2.4		1.2	2.4

TABEL SUPRAFETE UTR PE ZONA STUDIATA		3600mp			
		EXISTENT		PROPOS	
UTR		mp	%	mp	%
S teren studiat in PUZ		3600.00	100.00	3600	100.00
UEt		3115.00	86.5	0.00	0.00
G _t		485.00	13.5	0.00	0.00
Et*		0.00	0.00	3600.00	100.00

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S=3600mp (proponere de mobilare)							
		EXISTENT UEt		EXISTENT G _t		PROPOS Et*	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat	3600	100	485	0	3600	100.00
2	Circulatii/ Accesuri	0.00	0	0.00	0	1494.00	41.50
2.1	S circulatii pietonale	0.00	0	0.00	0	461.00	12.81
2.2	S circulatii carosabile	0.00	0	0.00	0	1033.00	28.69
3	S construita	0	0	0	0	1046	29.06
4	S zona protectie dotari edilitare	0	0	0	0	0	0.00
5	S spatii verzi	0.00	0	0.00	0	672.20	18.67
6	S construita desfasurata	0.00		0		3880.36	
7	servitute publica	387.8		0		387.8	

UTR Et*- ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeleles urban.

P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții și preluate în Planșa de reglementari (parte desenată PUZ)

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a

spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi noi până la categoria III (strazi colectoare), se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de mică producție, cu următoarele condiții: (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. dar nu mai puțin de distanța egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

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

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2 a PUG Cluj Napoca*.

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

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi (daca acestea exista) .

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public, daca se prevad, vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0

Data
septembrie 2020

intocmit
arh. Matei Fârte

sef proiect
arh. Claudiu Botea