

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

I.1.Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. – de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte.**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru intregul municipiu Cluj-Napoca, aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

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

I.2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Cladirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumătate a secolului al XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferite. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

Terenurile nu prezinta nivele de contaminare in urma activitatilor industriale care s-au desfasurat in zona respectiva.

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

II.5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona studiata nu prezinta factori de risc natural sau tehnologici.

Se propune dezvoltarea echiparii edilitare existente in zona prin extinderea conductelor principale.

In zona studiata se propun functiuni compatibile cu cea de locuire, care e dominanta in zona.

Prin prezentul PUZ nu se va depasi limita superioara a indicilor urbanistici stabiliti prin prezentul RLU.

II.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUZ si figurate pe plansa de reglementari.

Amplasarea in interiorul parcelei

Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata în cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Numarul si caracteristicile acceselor prevazute se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în intregime de investitor sau de beneficiar.

II.9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si / sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Operatiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operatiunilor de urbanizare si se vor face numai pe baza de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului Urbanistic General si ale prezentului Regulament.

II.10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.11. Unitati si subunitati functionale

-existent: Conf PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR RiM-

Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta

-propus: Teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se propune R.L.U. U.T.R. M5 care contine derogari de la RLU UTR Rim.

Teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona.

Indicatori urbanistici obligatorii

POT maxim=60%

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima=40% x St(suprafata terenului)

CUT maxim=2,8

Se propune o structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat.

Accesul auto la zona de restructurare se realizeaza din Calea Dorobantilor.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

UTR M5-Zona mixtă

SECȚIUNEA I.CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

Teritoriul urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, în concordanță cu modul de construire din zonă.

Se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat.

A.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.

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

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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi noi, 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.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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 I la prezentul Regulament.

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

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

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

3.UTILITĂȚI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;
Construcții provizorii de orice natura.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza conform planului de mobilare. Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis sau deschis în concordanță cu modul de construire în zonă.

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

La strazile principale (Calea Dorobantilor) clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 60 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

La strazile secundare (str. Episcop Nicolae Ivan) cu locuințe la parter, alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 36 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 37 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+7E+R$, $(1-3S)+P+9E$.

II. 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.

Clădiri noi

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 60%

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

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

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 2,8

Intocmit,

Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P.U.Z. – de restructurare pentru construire ansamblu cu functiuni mixte**

Beneficiar/Investitor : **S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L**

Str. Prof. Gh. Marinescu nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

SC DIESEL SRL

SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA

SC GEAMURI SI OGLINZI SA

SC ERIMCLAS SRL

Amplasament : **jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr. 114-118**

1.2. Obiectul lucrării

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca. Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim – “ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL”

Zona studiata are un potential extraordinar de dezvoltare fiind amplasata intr-o zona cu functiuni mixte de tip subcentral organizata in lungul principalelor artere de convergenta spre zona centrala.

Funciunea predominanta in zona studiata este locuirea de tip colectiv si individual. Majoritatea locuintele din zona fac parte din marile ansambluri monofunctionale rezidentiale construite în perioada comunista. Pe langa acestea au fost edificate locuinte colective, dupa anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fara aplicarea unui proces de urbanizare prin care sa se instituie o structura urbana coerenta si adecvata functiunii. Locuirea de tip individual din zona este caracterizata de parcelar omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare.

Complementar locuirii, in zona s-au dezvoltat si functiuni administrative, comerciale si financiare, fie prin imobile destinate acestor functiuni, imobile mixte sau prin conversia celor existente.

Astfel se doreste restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, birouri, comert si servicii.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L nr. 493/2014
- Certificat de Urbanism nr. 1696 din 26.04.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul HGR 525/1996.

- Aviz de oportunitate nr.1187/ 8.01.2019
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona are in prezent destinatia de "curti constructii" situandu-se in intravilanul mun. Cluj-Napoca.
Zona are un potential bun de dezvoltare.

2.2. Incadrarea in localitate

Obiectivul studiat se afla in mun.Cluj Napoca,la limita sudica a cartierului Marasti.
Terenul este marginit pe latura de nord-vest de Str.Calea Dorobantilor, pe latura est si vest de proprietati private, iar pe latura de sud-vest de str. Episcop Nicolae Ivan.

Zona studiata în suprafata de **5.477,00 mp** este alacatuita din:

PROPRIETAR: SC DIESEL SRL, Steren = 991 m², CF nr. 272786 Nr. CAD: 272786

**PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 514 m², CF nr. 287569
Nr. CAD: 287569**

PROPRIETAR: SC GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 107 m², CF nr. 318651 Nr. CAD: 318651

PROPRIETAR: SC ERIMCLAS SRL, Steren = 165 m², CF nr. 267121 Nr. CAD: 11702/2

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 1 318 m², CF nr. 252278 Nr. CAD: 252278

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 452 m², CF nr. 318650 Nr. CAD: 318650

**PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 866 m², CF nr. 268533
Nr. CAD: 268533**

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 63 m², CF nr. 252142 Nr. CAD: 252142

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 89 m², CF nr. 251342 Nr. CAD: 251342

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 650 m², CF nr. 263074 Nr. CAD: 263074

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 43 m², CF nr. 252548 Nr. CAD: 252548

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla in estul mun.Cluj Napoca.

Terenul este plat insa prezinta in extrema sudica un taluz natural cu o diferenta de nivel de 10m fata de cota strazii Episcop Nicolae Ivan.

Conform incadrarilor in hartile climatice prevazute in STAS 6472/2-83 localitatea Cluj-Napoca se incadreaza conform anexei D in zona III. Viteza de calcul a vanturilor in localitatea Cluj-Napoca este calculata conform STAS 10101/20-90 si este 4 m/s. Zona seismica de calcul(conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/-1/2006) valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani $a_g=0,08$ g si valoarea perioadei de colt $T_c=0,7$ sec, iar adancimea maxima de inghet este de 80-90 cm conform STAS 6054-77.

2.4. Circulatia

Accesul auto se face direct din strada de acces Calea Dorobantilor.

Accesul pietonal se face direct din strada de acces Dorobantilor si din strada Episcop Nicolae.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca si este construit:

PROPRIETAR: SC DIESEL SRL, Steren = 991 m², CF nr. 272786 Nr. CAD: 272786

C1-Nr. Top:3916/1/5- Constructii din caramida si metal pe fundatii din beton, acoperite cu tabla, compuse din: pivnita pentru lubrifianti. Magazie M4/1 cu magazie si birou. Magazie M3 din tabla cu 2 incaperi

PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 514 m², CF nr. 287569 Nr. CAD: 287569

C1-Nr. CAD 11702/3-C1- Sopron S2, pe placa din beton acoperita cu tabla

C2-Nr. CAD 11702/3-C2- Magazie M4/2 pe fundatii din beton, zidarie BCA acoperita cu tabla

PROPRIETAR: SC GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 107 m², CF nr. 318651 Nr. CAD: 318651

PROPRIETAR: SC ERIMCLAS SRL, Steren = 165 m², CF nr. 267121 Nr. CAD: 11702/2

C-Nr. CAD: 11702/2-C- Constructie P+2 pe fundatii de beton, zidarie din caramida acoperita cu tigla, la parter 1 atelier spalatorie chimica, 1 lift la etaj I, o parte din atelierul de mase plastice, la etaj II 3 birouri si 1 coridor

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 1 318 m², CF nr. 252278 Nr. CAD: 252278

C- Nr. CAD: 12071/1-C- Magazie M1 din tabla cu 3 incaperi, post trafo CorpV atelier de caramida pe fundatii din beton, acoperit cu tigla cu 2 ateliere lacatuserie, 1 atelier slefuire, 2 magazii, 1 atelier debitare geam; Magazie M2 din caramida pe fundatii din beton acoperite cu tigla Sopron SI- copertinadin tabla Corp VI Constructie P+1 din caramida, pe fundatii din beton, acoperite cu tigla cu parter 1 atelier slefuire geamuri si oglinzi, 1 atelier ambutizare, La etaj I- 2 birouri, grupuri sociale vestiare barbati si femei, atelier mase plastice, teren

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 452 m², CF nr. 318650 Nr. CAD: 318650

PROPRIETAR: SC PRELUCRARE GEAMURI SI OGLINZI SA, Steren = 866 m², CF nr. 268533 Nr. CAD: 268533

C1-Nr. CAD 268533-C1- Casa din caramida pe fundatii din piatra, acoperita cu tigla cu 3 incaperi, pravalie cu 2 incaperi, magazie, birou si wc

C2-Nr. CAD 268533-C2- Constructie din caramida pe placa din beton, acoperis terasa, compusa din 1 atelier intretinere, 1 atelier pentru segmenta, 1 atelier scularie

C3- Nr. CAD 268533-C3- Constructie P+1 din caramida, pe fundatii din beton, acoperis terasa la parter cu 2 ateliere lacatuserie, grup social barbati, garderoba femei, dusuri, coridor, sala ascensor, la etaj 4 magazii si un coridor

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 63 m², CF nr. 252142 Nr. CAD: 252142

C1-Nr. CAD: 252142-C1- Sopron-Teren in str. Dorobantilor nr. 114B

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 89 m², CF nr. 251342 Nr. CAD: 251342

C1-Nr. CAD: 251342-C1- constructie din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din 1 cabina portar, 1 birou, 2 camere, 1 grup social, 1 atelier reparatii

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 650 m², CF nr. 263074 Nr. CAD: 263074

CI-Nr. Top: 4583/1-C- constructie pe fundatii din beton, pereti din caramida si lemn, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, compusa din: SUBSOL 1 pivnita; PARTER 1 magazin de prezentare, 3 birouri, 2 Wc-uri; MANSARDA 3 birouri, debara,coridor,terasa

PROPRIETAR: SC SDC IMOBILIARE SRL, Steren = 43 m², CF nr. 252548 Nr. CAD: 252548

CI-Nr. Top: 3816/1/2/c- casa de scara

Steren din acte (rezultat dupa operatiuni notariale comasare)= 5 477,00m²

Steren masurat (rezultat dupa operatiuni notariale comasare)= 5 477,00m²

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA:

S construita = 2 726,01 m²

S construita desfasurata = 3 574,30 m²

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista toate retele.

1.Alimentarea cu apa - Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la rețeaua de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

2.Evacuarea apelor uzate :

-apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare municipala.

3. Asigurarea cu apa tehnologica-nu este necesara .

4.Asigurarea agentului termic

Incalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul unei C.T. Turbo aferenta fiecarui apartament/spatiu comercial; Gaz metan -exista pe amplasament;

5.Energia electrică este asigurata de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune existenta in zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA .

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile si nu creeza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei se va face conform metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Respectiva metodologie stabileste componentele obligatorii ale informarii si consultarii publicului care se aplica in cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-au obtinut anterior urmatoarele documente:

- Certificat de Urbanism nr. 1696 din 26.04.2018 anexat documentatiei prin care se solicita elaborare PUZ
- Aviz de oportunitate nr.1187/ 8.01.2019
- Avizele de amplasament de la companiile de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare
Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. si R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona apartine intravilanului mun. Cluj-Napoca.

Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim – “ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL”

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti sunt:

-existent: conf.PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR Rim- Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta

-propus: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata,rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona. Pentru pastrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr.Cad. 261102.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este plat insa prezinta in extrema sudica un taluz natural cu o diferenta de nivel de 10m fata de cota strazii Episcop Nicolae Ivan.

In curtile dintre zonele construite se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori si arbusti cu dimensiuni medii si mici.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala

Accesul auto se face direct din strada de acces Calea Dorobantilor.

Accesul pietonal se face direct din strada de acces Dorobantilor si din strada Episcop Nicolae.

Circulatia in incinte

Se propune realizarea unui drum de incinta, cu acces din strada Dorobantilor.

Parcaje

Se prevad doua parcaje subterane pentru toate functiunile. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la spatiile comerciale de la parter, accese la locuintele colective, puncte gospodaresti, parcaje subterane.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti sunt:

-existent: conf.PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR Rim-
Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta

-propus: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata,rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona. Pentru pastrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr.Cad. 261102.

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-POT max =60%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima=40% x St (suprafata terenului)

-CUT max 2,8

ZONA MIXTA U.T.R. M5

S teren U.T.R. M5 = 5 447,00 m²

MOBILARE VARIANTA I

S construibila propusa = 1.907,75 m²

S desfasurata constructii supraterana propusa = 15.250,00 m²

S desfasurata constructii subterane = 6.813,25 m²

S desfasurata total = 22.063,25 m²

POT PROPUS = 35.02%

CUT PROPUS = 2.8

MOBILARE VARIANTA II

S construita propusa = 1.437,45 m²

S desfasurata constructii supraterana propusa = 15.250,00 m²

S desfasurata constructii subterane = 6.466,00 m²

S desfasurata total = 21.716,00 m²

POT PROPUS = 26.38%

CUT PROPUS = 2.8

POT MAX. = 60% / pentru nivelele cu destinatia de locuire = 40%

CUT MAX. = 2.8

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 5 447,00 m²

Regim de inaltime : (I-3S)+P+7E+R; H max. = 37 m

Regim de inaltime : (I-3S)+P+9E; H max. = 32 m

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (I-3S)+P+7E+ER, (I-3S)+P+9E

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se propune extinderea conductelor principale existente in zona.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la retea de apa potabila a localitatii si se foloseste in scop potabil si la igienizarea spatiilor.

3.6.2. Canalizarea

Apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in retea de canalizare municipala.

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea retelei de gaz presiune redusa existenta la strada.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la linia deja existenta prin intermediul unui post de transformare.

3.6.5. Telecomunicatii

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creeza servituti vecinatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu $\varnothing = 200$ si se vor racorda retelei publice de canalizare.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico- edilitare, ape.

4. CONCLUZII

Destinatia zonei conform P.U.G este:

U.T.R. Rim – “ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL”

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti sunt:

- existent: conf.PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR Rim- Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta
- propus: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Regimul de construire va fi de tip deschis, in concordanta cu modul de construire din zona. Pentru pastrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr. Cad. 261102.

Conform Avizului de oportunitate nr.1187/8.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-POT max =60%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima=40% x St (suprafata terenului)

-CUT max 2,8

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.

Regimul de inaltime va fi variabil, (I-3S)+P+7E+ER, (I-3S)+P+9E.

Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- regimul de inaltime existent si propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- degrevarea domeniului public de stationare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

Prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire, compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii prin aducerea de activitati noi, compatibile cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Intocmit,

Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga