



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:
ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

FOAIE DE CAPAT**DENUMIREA LUCRARII:****PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, Str. Vidrei****AMPLASAMENT:** Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca**PROIECTANT GENERAL:** S.C. MAIATEC S.R.L.-D, CLUJ-NAPOCA

AB + PARTNERS

Data elaborarii: Ianuarie 2020



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

FISA PROIECTULUI**OBIECTIV: PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNEI MIXTA, Str. Vidrei****BENEFICIAR: ALEX & GEORGE IMPORT EXPORT SRL****PROIECTANT GENERAL: S.C. MAIATEC S.R.L.-D, CLUJ-NAPOCA****Colectiv de elaborare:**

Sef proiect: Dipl.arh.dr.ing. RIYADH SALHA

Arh. RUR. MOCANU IOAN

Arh. ALEXANDRIN BURAGA

Arh. SERGIU SIM

Arh. MAXIM SITNIC

Arh. ALEXANDRA SVET



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

BORDEROU

I. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in PUG / Plan incadrare in zona/ Situatie existenta dotari publice sc.1:5000
A01 sc.1:15000
- Plan relatie zona –oras sc.1:5000
A02
- Plan organizare circulatie sc.1:10000
A03
- Plan conformari spatial volumetrice sc.1:1000
A04
- Plan situatie existenta sc.1:1000
A05
- Plan reglementari urbanistice sc.1:1000
A06
- Plan mobilare urbanistica posibila (ZONA 1) sc.1:1000
A07
- Plan mobilare urbanistica posibila (ZONA 2) sc.1:1000
A08
- Plan reglementari edilitare sc.1:1000
A09
- Plan circulatia terenurilor sc.1:1000
A10
- Plan subsol -1, asigurare parcări sc.1:1000
A11
- Plan subsol -2, Adăpost de protecție civilă sc.1:1000
A12
- Studiu de insorire (Plan) sc.1:1000
A13
- Studiu de insorire (Axonometrie poziție 1) sc.1:1000
A14
- Studiu de insorire (Axonometrie poziție 2) sc.1:1000
A15
- Vizualizare 3D - 1 sc.1:1000
A16
- Vizualizare 3D - 2 sc.1:1000
A17
- Vizualizare 3D - 3 sc.1:1000
A18



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

- Vizualizare 3D - 4
A19
- Vizualizare 3D - 5
A20
- Vizualizare 3D – 6
A21

II. PIESE SCRISE

A. MEMORIU GENERAL

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectivul proiectului:
 - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul existent de dezvoltare urbanistică
 - 2.1. Evolutia zonei;;
 - 2.1.1 Date privind evolutia zonei
 - 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
 - 2.1.3. Potential de dezvoltare.
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii;
 - 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural:
 - 2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.
 - 2.4. Circulatia.
 - 2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
 - 2.4.2 Capacitati de transport, greutatea in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei,
 - 2.4.3. Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi
 - 2.4.4. Capacitati si trasee ale transportului in comun
 - 2.4.5. Intersectii cu probleme.
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata;
 - 2.5.2. relationari intre functiuni;
 - 2.5.3. gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
 - 2.5.4. aspecte calitative ale fondului construit;
 - 2.5.5. asigurarea serviciilor a zonei, in corelare cu zonele vecine;
 - 2.5.6. existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine;
 - 2.5.7. Principalele disfunctionalitati.
- 2.6. Echipare edilitara:



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

2.6.1. stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu structura localitatii

2.6.2. principalele disfunctionalitati.

2.7. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.6. dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. *Măsurile de protecția mediului*3.8. *Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR=RiMa

III.

ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 3362/06.08.2019
- Aviz de Oportunitate nr. 21 / 13.01.2020
- Extras de Carte Funciara nr. 314830
- Documentatie topografica avizata OCPI pentru PUZ
- Studiu geotehnic
- HCL 465/03.12.2014 pentru PUZ, PUD S.C. Clar Import-Export S.R.L. – reglementare RiM*

A. MEMORIU GENERAL**1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

OBIECTIV: PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNE MIXTA, Str. Vidrei

BENEFICIAR: SC ALEX & GEORGE IMPORT EXPORT SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. MAIATEC S.R.L.-D, CLUJ-NAPOCA

Colectiv de elaborare:

Sef proiect: Dipl.arh.dr.ing. RIYADH SALHA

Arh. RUR. MOCANU IOAN

Arh. ALEXANDRIN BURAGA

Arh. SERGIU SIM

Arh. MAXIM SITNIC

Arh. ALEXANDRA SVET

1.2. Obiectivul proiectului

- Obiectivul lucrarii il constituie clarificarea conditiilor de restructurare functionala si ocupare a terenului, clarificarea conditiilor de acces, aliniere, regim de construire, relatia cu vecinatatile si cu servitutile de utilitate publica.



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului si se refera la terenurilor:

- ALEX & GEORGE IMPORT EXPORT SRL.- C.F. nr. 314830, nr. cad. 314830, Steren=19432 mp conform extrasului de carte funciara anexat.

Scopul acestei documentatii este intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii unui ansamblu cu functiune mixta (ansamblu de locuinte colective si dotari aferente), ulterior demolarii constructiilor existente pe parcela.

1.3.Surse documentare

- Documentatia are la baza :
 - Certificat de Urbanism nr. 3362/06.08.2019
 - Aviz de Oportunitate nr. 21 / 13.01.2020
 - Extras de Carte Funciara nr. 314830
 - Documentatie topografica avizata OCPI pentru PUZ
 - Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei:

Caracterul actual al zonei este de unitati industriale aflate in general in proprietate private. Activitatea industrială initială s-a restrans considerabil, in present o parte din spatii sunt inchiriate unor mici intreprinderi pentru activitati de productie sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, unele spatii fiind folosite in conditii improvizate, in timp ce altele sunt neutilizate. Incintele industriale prezinta o structurare interna dezordonata ca rezultat al unor dezvoltari in timp nesistematice, avnd zone de acces disfunctionale.

2.1.2. *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:*

In ultimii 10 ani, o parte din aceste incinte industriale au fost punctul de plecare al restructurarii zonei. Astfel, dupa anul 2004 s-a construit un ansamblu de locuinte colective pentru tineri(la capatul str. Blajului, inpsre Somesul Mic), iar in 2014 s-a aprobat construirea unui ansamblu mixt-rezidential, comert, servicii pe str. Rodnei.

2.1.3. *Potential de dezvoltare:*

Potentialul de dezvoltare al zonei se afla in directia regenerarii zonei, din zona fiind atractiva din punct de vedere imobiliar pentru dezvoltarea functiunilor mixte: locuire colectiva, comert, servicii, dotari.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata se afla in municipiul Cluj-Napoca, in intravilan, in partea de est a orasului, in zona cartierului Someseni. Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- EST: str. Morii
- SUD: str. Vidrei



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

-VEST: proprietate privata: str. Branului, nr. 53, incinta industrială: S.C. AX PERPETUUM IMPEX S.R.L., S.C. WOODEN TECHNIC PRODIMPEX S.R.L., S.C. SAFEX INVEST S.R.L., S.C. KIREINA S.R.L., S.C. OLDMOB PROD S.R.L., S.C. EASTMAN IMPEX S.R.L., S.C. EUROBEST EXIM S.R.L.

-NORD: proprietate private si drum privat: Str. Barc I, f.n., incinta industrială : S.C. GILIA COM SR.L., S.C. BX 15 RECOM S.R.L., S.C. HEIDELBERG CEMENT S.R.L.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studiata se afla in municipiul Cluj-Napoca, in intravilan, in partea de est a orasului, in zona cartierului Someseni.

Din punctul de vedere al institutiilor aflate in zona, se poate observa lipsa dotarilor.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural:

Relieful terenului este unul relativ plat. In partea de nord a zonei studiate se afla albia raului Somesul Mic, si zona de protectie a cursului de apa aferent, incadrata in UTR=Ve. Clima este temperat-continentala. Terenul se prezinta ca avand o suprafata plana si orizontala si se incadreaza in zona de terasa a raului Somesul Mic. Geologic, in alcatuirea terenului iau parte depozite aluvionare de pietris depuse pe argile marnoase. Datele se regasesc in studiul geotehnic anexat.

Nu exista riscuri naturale in zona.

2.4. Circulatia

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Conform planselor anexate, caile de circulatie existente sunt:

-strada Morii, situata la est fata de zona studiata, este asfaltata si are un profil stradal cu o latime variabila(dar destul de ingusta pe unele portiuni), circulatia auto se desfasoara pe doua sensuri.

-strada Vidrei, situata la sud fata de zona studiata, este asfaltata si are un profil stradal cu o latime variabila, circulatia auto se desfasoara pe doua sensuri.

Accesul auto se face atat din str. Vidrei, cat si din str. Morii. In interiorul parcelelor, exista platforme betonate si asfaltate pentru circulatia auto si pietonala.

2.4.2. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei pietonale

Conform planselor anexate, caile de circulatie existente sunt:

-strada Morii, situata la est fata de zona studiata, circulatia pietonala este intrerupta si ingreunata, trotuarele alternand cu spatii neamenajate/verzi pe toata latimea trotuarului.

-strada Vidrei, situata la sud fata de zona studiata, circulatia pietonala se desfasoara pe doua sensuri, dar este intrerupta si ingreunata, trotuarele alternand cu spatii neamenajate/verzi pe toata latimea trotuarului.

Accesul pietonal pe parcela studiata se face din str. Vidrei si din str. Morii



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

2.4.3. Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi :

In cadrul PUG Cluj-Napoca in vigoare, este instituita o servitute de utilitate publica pe latara de sud-vest a parcelei studiate, care consta in prelungirea si largirea strazii Branului care se conecteaza in partea de vest cu strada Rodnei si strada Timisului.

Este necesara modernizarea traseelor strazilor Vidrei si Morii pe tronsonul aferent zonei studiate, intrucat circulatia auto si mai ales cea pietonala se desfasoara anevoios.

2.4.4. Capacitatati si trasee ale transportului in comun:

Pe str. Vidrei si pe str. Morii exista o linie de transport in comun, zona fiind astfel legata de centru si alte zone ale orasului.

Pe str. Vidrei, in zona de acces existent pe parcela studiată, se afla o statie de transport in comun(pentru linia 36).

2.4.5. Intersectii cu probleme:

Situatia existente: nu este cazul

Situatia propusa: Se va studia modul in care servitutea de utilitate publica se conecteaza cu caile de circulatie existente, propunandu-se solutii pentru zona adiacenta terenului studiat, pe etape in dezvoltarea viitoare a zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor:**2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată:**

Terenul studiat este incadrat in RiM, zona cu caracter industrial, zona mixta; principala functiune fiind cea industrială.

La est si sud, zona studiată se invecineaza pe str. Morii si str. Vidrei cu o zona caracterizata de functiune rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale, pe un parcelar omogen si regulat, cu regim de construire izolat sau cuplat), incadrate in PUG Cluj-Napoca 2014 in UTR=Lip(catre str. Morii, str. Vidrei) si UTR=Liu(catre str. Vidrei, str. Branului).

2.5.2. Relationari intre functiuni :

Zona este deficitara in functiuni de dotari, servicii, comert, spatii verzi.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Din plansa 1, se poate observa ca zona industrială este constituita, dar are o structurare interna dezordonata, mediocra. Zona aferenta locuintelor individuale este omogena si destul de unitara.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

In prezent, pe terenurile studiate se afla 14 corpuri de cladiri (dintre care 12 corpuri sunt hale)conform extraselor de carte funciara anexat. Dupa anii 1990, halele au fost renovate (inainte de 1990 functiona o ferma de gaini) si s-a inceput o activitate de mica productie (incaltaminte) si birouri. Toate cladirile aflate pe terenurile studiate sunt propuse spre demolare.

La nord si vest, terenul se invecineaza cu doua incinte industriale, in care se afla hale industriale de facturi diverse, majoritatea fiind construite dupa anul1950, aflate in stari de conservare si o valoare de utilizare foarte diferite, unele fiind construite mai recent(in ultimii 10 ani).



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

La est si sud, terenul se invecineaza cu o zona de locuinte individuale, unele cu caracter rural. Calitatea si vechimea imobilelor din zona strabate variaza din punct de vedere valoric.

2.5.5. *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:*

In zona, in paralel cu functiunea industrială, de productie, exista servicii de tip comercial si spatii mici de prezentare a produselor comercializate.

In zona, nu exista nici o dotare. Propunerea urbanistica prevede asigurarea unor dotari si servicii care acum sunt deficitare: spatii verzi, loc de joaca pentru copii, gradinita si loc special de joaca, spatii pentru comert si servicii la parterul imobilului de la str. Vidrei.

2.5.6. *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine:*

Nu este cazul

2.5.7. *Principalele disfunctionalitati:*

In zona studiată se constata urmatoarele disfunctionalitati:

- circulatie pietonala discontinua(lipsa trotuarelor pe portiuni considerabile pe str. Morii si pe str. Vidrei)
- lipsa dotarilor din zona (comert, servicii)
- lipsa spatiilor verzi si a locurilor de joaca cu acces public

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

Zona este echipata cu toate retelele edilitare existente in structura orasului. Parcela studiată este racordata la toate aceste retele.

2.6.2. *Principalele disfunctionalitati:*

Nu se remarca elemente deosebite.

2.7 Probleme de mediu

Din punctul de vedere al elementelor care au influenta asupra mediului, in zona studiată nu se remarca elemente deosebite.

In partea de nord a zonei studiate se afla albia raului Somesul Mic, si zona de protectie a cursului de apa aferent, incadrata in UTR=Ve. Parcela studiată nu se suprapune cu aceasta zona.

Pe parcela studiată nu exista spatii verzi amenajate, doar un spatiu inierbat, dar neingrijit in prezent.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile topografice si geotehnice realizate pe terenul studiat si anexate la prezenta documentatie arata faptul ca terenul din zona studiată este construibil.

3.2. Prevederi ale PUG

Din punctul de vedere al Unitatilor Teritoriale de Referinta stabilite prin PUG 2014 Cluj-Napoca aflat in vigoare, zona studiată este incadrata in UTR=RiM, avand indicii urbanistici POT max=60% si CUT max=2.8.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se propune realizarea unei gradini de cartier in partea nordica a terenului si a unor zone verzi si alei pietonale intre imobilele de locuit, astfel incat pe parcele se vor amenaja aproximativ 30% suprafata de spatii verzi din teren. Este prevazuta plantarea a minim 50 de arbori si arbusti, care vor delimita un traseu pietonal sau auto.

3.4 Modernizarea circulatiei

3.4.1. Organizare circulatiei si a transportului in comun si organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti)

Se propune largirea str. Vidrei si str. Morii pe tronsonul aferent parcelei studiate, cu un profil cu latimea de 16 m-PROFIL III.G-zona de locuinte colective.-conform anexa 6 PUG Cluj-Napoca(trotuar 1.5 m+pista biciclete 1.0 m+parcare/spatiu verde 2.0 m+ un sens carosabil 3.5 m+un sens carosabil 3.5 m+parcare/spatiu verde 2.0 m+pista biciclete 1.0 m+ trotuar 1.5 m) - conform profil caracteristic 2-2 din plansa A.06. Ca punct de referinta, pentru asigurarea acestui profil de 16 m, s-au luat in considerare limitele de proprietate aflate pe laturile de est si sud ale str. Vidrei si Morii, intrucat pe aceste laturi exista locuinte unifamiliale construite pe limita de proprietate.

In cadrul PUG Cluj-Napoca in vigoare, este instituita o servitute de utilitate publica pe latura de sud- vest a parcelei studiate, care consta in prelungirea strazii Branului care se conecteaza in partea de vest cu str. Timisului si Rodnei.

Se propune respectarea servitutii de utilitate publica insituita prin PUG pe latura vestica a parcelei studiate. Aceasta servitute este prezentata in plansa din PUG 3.2. Reglementari UTR, avand latimea de 16 m—PROFIL III.E-rezidentiala colectoare-conform anexa 6 PUG Cluj-Napoca- profil caracteristic 2-2 din plansa 2, si anume: trotuar 1.5 m+pista biciclete 1.0 m+parcare/spatiu verde 2.0 m+ un sens carosabil 3.5 m+un sens carosabil 3.5 m+parcare/spatiu verde 2.0 m+pista biciclete 1.0 m+ trotuar 1.5 m).

Suprafata aferenta pentru realizarea profilelor acestor strazi va fi cedata municipalitatii.

Se propune crearea unei strazi -strada A-in interiorul parcelelor studiate, cu intrare din str. Morii si cu iesire in intersectia str. Morii cu str. Barc I. Aceasta strada are un profil cu latimea de 16 m-PROFIL III.G-zona de locuinte colective.-conform anexa 6 PUG Cluj-

Pentru realizarea tronsonului din nord a strazii A, adiacent parcelei studiate apartinand S.C. CONSTRING S.R.L., s-a realizat un accord intre S.C. CONSTRING S.R.L. si vecinii acesteia, S.C. GILIA COM S.R.L. si S.C. BX 15 RECOM S.R.L., pentru realizarea in comun a acestui tronson; avand in vedere ca in prezent functioneaza deja un drum acolo.

Acest accord este anexat prezentei documentatii.

Parcarile aferente cladirilor de pe parcela se vor realiza in felul urmatoar:

- parcari la sol pentru gradinita si vizitatori(25 locuri de parcare) pe strada A
- parcari subterane pentru functiunile de locuire, comert, servicii



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

Se propune pastrarea statiei de transport in comun, cu crearea de alveole speciale, pentru fluidizarea traficului.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Modul de utilizare a terenului, zonificare

Din punctul de vedere al Unitatilor Teritoriale de referinta stabilite prin PUG Cluj-Napoca in vigoare si regulamentului aferent, terenul studiat se situeaza in UTR existent=RiM.

Se propune respectarea prevederilor din UTR=RiM.

UTR existent RiM: POT max. admis=60%; CUT max. admis= 2.8

UTR propus RiMa: POT max. admis=60%; CUT max. admis= 2.8

ZONA 1

S teren TOTAL = 19432 mp

S teren pentru drum = 4372 mp

S teren rezultat UTR: RiMa + S-Is = 15060 mp

S teren pentru gradinita = 2017 mp

S teren rezultat UTR: RiMa = 13043 mp

RiM

POT max = 60%

CUT max = 2,8

S_Is

POT max = 60%

CUT max = 2,2

S. spatii verzi pe sol natural = min. 3913 mp (min. 30% din UTR: RiMa pentru ZONA 1)

PROPUNERE

Regim de inaltime propus = 2S+P+1 - 2S+P+7E+ER

S. construita propusa = 7132 mp

S. construita desfasurata **FARA SUBSOL = 51396 mp (100%)**

Din care:

SCD LOCUIRE = 35447 mp (68,97%)

SCD SERVICII/BIROURI = 9287 mp (18,07%)

SCD COMERT/ALIMENTATIE PUBLICA = 5516 mp (10,73%)

SCD CRESA SI/SAU GRADINITA = 1146 mp (2,23%)

S. subsol parcaje = 19 328 mp

S. construita desfasurata propusa **TOTALA = 70 724 mp**

DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ = 19432 mp, rezultă:

POT PROPUS = 36,70%

CUT PROPUS = 2,64

DIN SUPRAFAȚA UTR:RiMa + I_Si după dezmembrare = 15060 mp,

rezultă:

POT PROPUS = 47,36%

CUT PROPUS = 3,41

DIN SUPRAFAȚA UTR:RiMa după dezmembrare (fără I_Si) = 13043 mp, rezultă:

POT PROPUS = 51,75%

CUT PROPUS = 3,85

SUPRAFAȚA de spații verzi propusă din UTR:RiMa după

dezmembrare (fără S_Is)

S spații verzi PROPUS = 3949 mp (30,27%)



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

ESTIMARI:

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = 496

COMERT: S. utila vanzare = 5 516 mp

ADMINISTRATIVE: S. utila = 8500 mp

NECESAR PARCARINr. TOTAL locuri de parcare necesare = **616**

din care:

Nr. locuri de parcare necesare LOCUIRE
= **496***(1 loc /ap.cu Su<100 mp)*Nr. locuri de parcare necesare COMERT
= **45***(1loc/35 mp S. utila vanzare)*Scd =5516mp, AU= 80% din 5516=4412.8mp, AU de vanzare
= (4412.8*0.35 = 1544.48mp) 1544.48/35=45 de locuriNr. locuri de parcare necesare
ADMINISTRATIVE = **75***(1loc/80 mp S. utila)*Scd 9287mp, AU=7429.6mp - Holuri si caile de acces,
5950mp/80= 75 de locuri**SUPRAFAȚA TOTALĂ NECESARĂ DE
ADĂPOST CIVIL = 1095 mp**

dintre care:

LOCUIRE = 992 mp*persoane*(1mp/persoană, 496 apartamenteX2 pers/ap.=992)***ADMINISTRAȚIE = 50 mp*persoane***(2/3 din personalul administrativ, 75 persoane * 0,66 = 50)***GRĂDINIȚĂ = 50 mp*persoane***(2/3 din personalul administrativ și elevi, 80 * 0,66 = 53)*



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

ZONA 2**S teren TOTAL = 7937 mp****S teren pentru drum = 2974 mp****S teren rezultat = 4963 mp****RiM**

POT max = 60% (S. nivel locuire max 40%)

CUT max = 2.8

S. construita maxima = 2977.80 mp

S. c. desfasurata maxima fara subsol = 13896.40 mp

S. spatii verzi pe sol natural = min. 1488.90 mp (min. 30% din S teren)**PROPUNERE**

Regim de inaltime PROPUS = 2S+P+1 - 2S+P+5E+ER

S CONSTRUITA PROPUSA = 2296 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL = 12159 mp (100%)

Din care:

SCD COMERT = 4592 mp (37.77%)

SCD LOCUIRE = 7567 mp (62.23 %)

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA= 19107.20 mp (100%)

POT propus = 46.26 %

CUT propus = 2.45

ESTIMARI

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = 104

COMERT: S. utila vanzare = 3010 mp

NECESAR PARCARI

Nr. TOTAL locuri de parcare necesare = 190

din care:

Nr. locuri de parcare necesare LOCUIRE = 104

(1 loc /ap.cu Su<100 mp)

Nr. locuri de parcare necesare COMERT = 86

(1loc/35 mp S. utila vanzare)



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

3.5.2. Regim de inaltime propus:

-pentru cladirile comune, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 29m, iar inaltimea totala maxima nu va depasi 33m, respectiv un regim de inaltime de (1-2S)+P+7E+R, ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de min. 1.80 m

3.5.3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

-cladirile vor respecta o aliniere realizata in retragere de 1.5 m fata de str. Morii, str. Vidrei si fata de noua strada creata

3.5.4. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei:

-cladirile vor respecta o retragere de minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

3.5.5. Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare a parcelei:

-cladirile vor respecta o retragere de minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

3.5.6. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela:

-cladirile vor respecta o distanta intre ele de min. jumatate din inaltimea la cornisa

3.5.7. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Este propus un Procent de Ocupare al Terenului (POT) maxim și un Coeficient de Utilizare al Terenului (CUT) maxim după cum urmează, conform UTR RiM:

-POT maxim=60%;

-CUT maxim=2.8

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa: exista retele de alimentare cu apa pe strada Vidrei si pe str. Morii. In prezent, imobilele de pe parcelele studiate sunt racordate la aceasta retea. Se propune extinderea retelei existente pe tronsonul de strada nou creata – strada A.

3.6.2. Canalizare: exista retele de canalizare pe strada Vidrei si pe str. Morii. In prezent, imobilele de pe parcela studiată sunt racordate la aceasta retea. Se propune extinderea retelei existente pe tronsonul de strada nou creata –strada A-. Apele uzate menajere vor fi conduse prin intermediul unei retele de incinta spre rețeaua publica de canalizare existenta. Apele pluviale colectate de pe platformele betonate din incinta vor fi conduse spre un separator de hidrocarburi si apoi spre rețeaua de canalizare publica.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica: exista retele de alimentare cu energie electrica pe strada Vidrei si pe str. Morii. In prezent, imobilele de pe parcelele studiate sunt racordate la aceasta retea. Se propune extinderea retelei existente pe tronsonul de strada nou creata –strada A.

3.6.4. Telecomunicatii: nu este cazul, se va utilize telefonie mobile. Pentru asigurarea serviciilor de cablu Tv se va asigura racordarea la rețeaua operatorilor din zona.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

3.6.5. Alimentarea cu caldura: nu este cazul, incalzirea imobilelor se va realiza prin intermediul centralelor individuale.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale: exista retele de alimentare cu gaze pe strada Vidrei si pe str. Morii. In prezent, imobilele de pe parcelele studiate sunt racordate la aceasta retea. Se propune extinderea retelei existente pe tronsonul de strada nou creată—strada A. **3.6.7. Gospodarie comunală:** se vor prevedea, in cadrul incintei, platforme gospodaresti de colectare a deseurilor menajere, pentru colectare selectiva.

3.7 Protectia mediului

Sunt interzise orice constructii sau functiuni care pot genera poluare de orice tip. Eliminarea deseurilor, reciclarea si valorificarea lor se va realiza conform prevederilor legale.

Se vor planta arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren.

3.8 Obiective de utilitate publica

Noile cai de circulatie propuse, largirea str. Vidrei si a str. Morii, precum si servitutea de utilitate publica instituita prin PUG, respectiv suprafata aferenta cedata(de 1966 mp) pentru realizarea acestor profile stradale vor trece in proprietatea publica a municipiului Cluj-Napoca.

4 CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG: prezentul PUZ-PUD respecta prevederile PUG, din UTR=RiM; prezentul studiu are ca scop clarificarea cailor de acces si ocuparea terenului.

4.2. Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare: se considera o interventie principala largirea str. Vidrei si a str. Morii si realizarea profilului servitutii de utilitate publica, conform cu prevederile PUG de dezvoltare a zonei.

Propunerea de dezvoltare urbanistica va oferi comunitatii spatii care acum nu exista: dotari(spatii pentru comert, servicii, birouri, gradinita), spatii verzi, gradina de cartier cu loc de joaca pentru copii.

Intocmit,

Dipl.arh.dr.ing. Riyadh Salha
Arh. urb. Mocanu Ioan



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. GENERALITATI

1.1.Regulamentul Zonal de Urbanism explica si detaliaza, sub forma unor prescriptii si recomandari, prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

1.2.Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul P.U.Z.

1.3.Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- a. Constructii noi
- b. Amenajari de spatii verzi, cai de circulatie, echipare edilitara.

1.4.Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca aproba acest P.U.Z. si Regulamentul aferent. Prevederile acestora sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

1.5.Prevederile prezentului Regulament tin seama de drepturile si servitutile instituite in cadrul vecinatatilor si asigura solutii tehnice pentru mentinerea acestora fara modificari.

1.6.Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare.

1.7.Domeniul de aplicare al Regulamentului Zonal : regulamentul de fata este aplicabil zonei studiate si delimitate in plansa 2 si 3.

2. Regulament UTR=RiMa

2.1. Servituti pentru utilitate publica:

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiective de utilitate publica, precum sunt evidentiata in PUG-plansa 3.2."Reglementari urbanistice-Unitati Teritoriale de Referinta" si in RLU-cap.2-"Terenuri si zone cu regim special".

Pentru trama stradala pana la nivel de colectoare se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate in PUG- plansa 3.2."Reglementari urbanistice-Unitati Teritoriale de Referinta".

2.2.Utilizare functionala

2.2.1. Utilizari admise: Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale(tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc. Parterele spre principalele spatii publice pot avea functiuni de interes public.

2.2.2. Utilizari admise cu conditionari: Se admit utilizari monofunctionale pentru functiuni ample publice sau de interes public major-complex expozitional, centru de



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

congrese si conferinte, campus universitar/de cercetare, sala polivalenta, centru medical de mari dimensiuni, parc sportive sau tematic. Se admite conversia si restructurarea cladirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activitati admise, cu conditia integrarii acestora in noua structura urbana.

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public(sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele uni tract dedicate altor functiuni);
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

2.3. Utilizari interzise:

Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitare de materiale re folosibile; comert en-gros; comert en-detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket(big box), mall, etc.; comert si alimentatie publica practicate prin vitrine/ferestre; garaje in cladiri provizorii de orice natura; instalatii/utilaje exterioare montate pe fatada din spate spatial public al imobilelor.

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile-fatade, calcane, acoperisuri, terase-sau pe imprejurimi.

Sunt interzise lucrari de terasament I sistematizare verticala de natura sa safecteze amenajarile din spatiuile publice sau de pe parcelele adiacente.

2.4. Caracteristicile parcelor: suprafete, forme, dimensiuni

Parcelarea terenului -nu este cazul

Frontul parcelor adiacent fiecarui spatiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuinte la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comuna(spatiul neconstruit va fi folosit in comun, numai in scop rezidential)

2.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

-cladirile vor respecta o aliniere realizata in retragere de min. 1.5 m fata de str. Morii, str. Vidrei si fata de noua strada creata

Cladirile se vor dispune in regim de construire inchis si semi-deschis, spre spatiul public.

2.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei:

-cladirile vor respecta o retragere de minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m.

2.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare a parcelei:

-cladirile vor respecta o retragere de minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m.

2.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela:



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

-cladirile vor respecta o distanta intre ele de min. jumătate din înălțimea la cornisa

2.9. 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 amenajarea curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

2.10. Stationarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Aneixei 2 la PUG 2014 Cluj-Napoca, în vigoare. 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.

Stationarea 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 stationarea autovehiculelor în clădiri dedicate situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

2.11. Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

-pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 28m, iar înălțimea totală maximă nu va depăși 30m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+7E+R, ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de min. 1.80 m

-se admit nivele parțiale (supanțe, mezzanine) cu condiția încadrării la înălțimea totală maximă.

2.12. Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

Clădiri noi :

-arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise 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 situi în aliniament/aliniere. Se admite realizarea de balcoane/logii/console începând de la înălțimea de 4.00 m de la cota trotuarului, spre spațiile publice.

-acoperirea clădirilor va fi plată (acoperisuri terasă)



PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTA

Strada Vidrei, nr. 6-8, Cluj-Napoca

Beneficiar:

ALEX & GEORGE
IMPORT EXPORT SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 38/20	MTC	Urbanism	PUZ	MEMORIU	38	01.2020

-raportul plin-gol va fi in concordanta cu functiunea si programul cladirii; si materialele de finisaj vor fi moderne

-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se vor interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele constructiei.

2.13. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

Zona va fi echipata edilitar complet. Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri.

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

Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei(eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere,. Accesibil si din spatiul public.

2.14. Spatii libere si spatii plantate:

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

Se recomanda ca, in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea este prezenta, spatiul neconstruit sa fie utilizat pe principiul contractului de curte comuna(spatiu neconstruit sa fie folosit in comun, mai ales in scop residential).

2.15. Imprejmuiri:

Ca regula generala, nu se recomanda imprejmuirea parcelei studiate cu gard.

In cazul in care imprejmuirea este necesara (se separa functiuni ce necesita delimitarea propriului teren-locul de joaca aferent gradinitei), imprejmuire va avea o inaltime de max. 2.20 m si va fi dublata de un gard viu. Tratatamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

2.16. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Este propus un Procent de Ocupare al Terenului (POT) maxim conform UTR RiM: POT maxim=60%;

Este propus un Coeficient de Utilizare al Terenului (CUT) maxim după cum urmează, conform UTR RiM:

-CUT maxim=2.8

Intocmit,
Dipl.arh.dr.ing. Riyadh Salha
Arh. urb. Mocanu Ioan