

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

str. Borhanci, nr. fn, loc.Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
AMPLASAMENT:	str. Borhanci, nr. fn, loc.Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
PROIECTANT GENERAL:	SC ATELIER RVD SRL B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. CLUJ office@atelierrvd.ro
COORDONATOR RUR:	arh. Ionel VITOC
FAZA PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL
NR. PROIECT:	120 / 2018
DATA:	2021

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse de documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. Concluzii, măsuri în continuare
 5. Anexe
 - Certificat de Urbanism
 - Aviz Studiu de Oportunitate
 - Extrase de carte funciară
 - Documentație cadastrală
 - Expertiză geotehnică
 - Avize și acorduri

B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE ÎN LOCALITATE
2. PLANSA - SITUAȚIE EXISTENTĂ
3. PLANSA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
4. PLANSA - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ
5. PLANSE - CIRCULAȚIA TERENURILOR
6. PLANSA - REGLEMENTĂRI EDILITARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA
pentru realizare obiectiv :*Centru comercial, birouri, locuinte colective, functiuni
complementare, drum si utilitati, parcelare, organizare de santier, imprejmui, spatii verzi.*

Amplasamentul, proprietar, beneficiar corpului de proprietate

Amplasament: str. Borhanci, nr. fn, loc.Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4,
Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Proprietar: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

Situatia juridica a terenului

Parcela Nr. CF: 342959, Nr. Cad: 342959

Proprietate privata

Localizat in intravilan

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor cu scopul elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL.

Obiectul documentatiei:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit;
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- retlacionarea cu centura metropolitata TR 35
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

1.3 Surse de documentare

- PUG Cluj-Napoca;
- Studiu de trafic;
- Studiu Geologic;
- Ridicare topografica;
- Extrase CF;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Caracterul actual

Terenul studiat este un teren liber de construcții, localizat în intravilanul localității. Zonele învecinate sunt compuse din locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu”. Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică.

- conform PUG Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

2.2 Incadrare în localitate

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul localității Cluj-Napoca, în zona de sud-est a orașului, fiind amplasat în cartierul Borhanci.

2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiată nu prezintă elemente importante ale cadrului natural, în prezent terenul nefiind amenajat.

2.4 Circulații

În prezent, principalele artere de legătură cu orașul sunt str. Borhanciului și strada Romul Ladea. Ulterior, alipit cu terenul studiat, se va realiza centura metropolitană - TR35.

2.5 Ocuparea terenurilor

Amplasamentul este un teren viran liber de construcții.

2.6 Echipare edilitare

Zona dispune de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, comunicații, gaz metan au capacități disponibile pentru racordare.

2.7 Probleme de mediu

În zona nu există surse de poluare sau alți factori cu impact negativ asupra mediului.

2.8 Opțiuni ale populației

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusă consultării publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Beneficiarul NAPOCA CITY RESIDENCE SRL, dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, în vederea realizării unui Ansamblu Mixt funcțional compus din *Centru comercial, birouri, locuințe colective, funcțiuni complementare, drum și utilități, parcelare, organizare de santier, împrejuriri, spații verzi*.

Conceptul de dezvoltare constă în :

- viziune de dezvoltare a zonei corelată cu intențiile Plan Urbanistic General
- realizarea unui ansamblu multifuncțional cu standarde ridicate din punct de vedere tehnic și organizațional.
- racordare ansamblu la rețeaua strădală existentă și prevăzută în PUG / centura metropolitană
- integrare volumetrică
- dotări comunitare de interes regional / local

În vederea realizării acestora vor fi necesare următoarele etape:

- **intocmire PUZ** - plan urbanistic zonal, cu scopul:
 - reglementarea coeficienților urbanistici pe parcelele studiate;
 - studiu și reglementare circulației drumuri interioare;
 - reglementarea regimului de înălțime la cornișă și maxim, pentru zona studiată, inclusiv numărul de niveluri subterane, și procentul de ocupare a terenului cu subsolul;
 - amplasarea clădirilor față de aliniament, laturile laterale și posterioare;
 - reglementarea numărului de parcaje subterane și supraterane, și analiza acceselor auto în parcaje
 - rezervele pentru spații libere și spații plantate;
 - condițiile de echipare edilitară a imobilelor propuse;
- operațiuni notariale ce includ intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică
- construirea ansamblurilor propuse (în diverse etape)
- lucrări de infrastructură - străzi noi de acces la fiecare corp de clădire propus.
- se vor realiza trasee noi pentru utilități prin extinderea acestora, după care se va realiza bransarea construcțiilor. Se propune extinderea rețelei de gaz, electrică, de apă/canal, de telefonie/internet.
- amenajarea și împrejurirea terenului

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

Concluzii ale studiului Geologic

Lucrarea în cauză se poate încadra în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

Amplasamentul nu este ocupat de nicio construcție, suprafața terenului nefiind afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției proiectate.

Stratificatia interceptata in foraj este eterogena, fiind alcatuita in mare parte de pamanturi coezive (argile / argile prafoase / argile prafoase nisipoase), cu intercalatii nisipoase (nisipuri fine, nisipuri grosiere, nisipuri cu pietris, sau nisipuri prafoase cu pietris)
Nivelul superior al acviferului a fost interceptat in toate cele sase foraje.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Cluj-Napoca. terenul studiat este incadrat in UTR UM1.

UTR UM1 = ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- Utilizari admise

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, locuințele (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis).

Prin excepție, pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare a terenurilor unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

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.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

- Inaltimea maxima a cladirolor

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6

(c) pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8

(d) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului regulament.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

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

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

POT Maxim = 40%

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

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:

POT maxim = 80%

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (POT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 2,4

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

CUT Maxim = 2,1

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 3,0

Pentru parcele destinate clădirilor pentru garaje/parcaje colective:
CUT maxim = 4,0

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin PUZ, se propune realizarea de spații verzi în procent minim de 20%.

De asemenea, spre latura de Est, spre locuirea colectivă existentă se propune o "barieră" din vegetație.

3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu prevederile PUG, alipit de amplasamentul studiat se propune realizarea centurii metropolitane TR 35, cu o ampriza de aproximativ 50 m lățime. Prin proiectul centurii, se propune realizarea unei artere cu sens unic dinspre strada Romul Ladea spre sensul giratoriu suspendat propus la intersecția cu str. Borhanciului. Principalele accesuri în ansamblul propus se realizează din strada Borhanciului și din artera cu sens unic amintită mai sus.

Necesar de parcaje

Locuințe colective

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

3.5. Zonificare funcționala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN

Suprafata reglementata = 27332 mp

din care:

Suprafata teren grevata de utilitate publica = 4680,6 mp

▷ UTR 1 - ZONA MIXTA

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG = 50 %

P.O.T. max propus. = 55 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG = 2,4

C.U.T. max propus / ansamblu = 2,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+5E+1R

Regim de inaltime max. propus: (1-3S)+P+6E; accent: (1-3S)+P+10E

FUNCTIUNI

Subsol / Demisol - parcaje subterane

Parter - functiuni de interes public: comert, alimentatie publica, servicii

Etaje - locuire colectiva / birouri

▷ UTR 2 -SUBZONA DE INSTITUTII PUBLICE

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG = 60 %

P.O.T. max propus. = 60 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG = 2,2

C.U.T. max propus / ansamblu = 2,2

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+2E

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona avand echipare edilitara completa, imobilele noi se vor racorda la retelele existente in zona: retea de apa, canalizare, electricitate, gaz metan, telecomunicatii.

3.7. Protectia mediului

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii mixte de comert, servicii si locuire, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

BILANT TERITORIAL		UTR1	UTR 2
1	Suprafata teren	20619,1	2032,1
2	Funcțiuni	MIXTE	IS
3	P.O.T. - max. propus	55%	0,6
4	Suprafata construita max (mp)	11340,5	1117,7
5	C.U.T. - max. propus	2,4	2,2
6	Suprafata max. desfasurata (mp)	49485,9	4470,6

4. CONCLUZII

Autorizarea lucrurilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

Consecintele realizarii obiectivului propus:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit;
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

Masuri ce decurg in continuarea PUZ-ului

- facilitarea in autorizarea lucrurilor de constructii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata

Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei: Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind oportuna si pe deplin realizabila urmand sa solutioneze propunerile in conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice in vigoare, acordurile si avizele de specialitate emise pentru zona.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect,
Arh. Rareș V. DRĂGAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

OBIECTIV:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.
350 / 2001 ACTUALIZATA

str. Borhanci, nr. fn, loc.Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

UTR 1 Zona Mixta

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRICTII

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUZ. Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică pentru strada Romul Ladea, str. Borhanciului, centura metropolitană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția 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 fi avizate de CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform cu planșa Reglementari Urbanistice).

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de

administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, alimentare publica, culturale, de învățământ, de turism etc.

Spre spațiile publice, locuințele (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR1 este divizat în 3 parcele:

- Parcela 01: 12101,07 mp
- Parcela 02: 1713,92 mp
- Parcela 03: 6804,12 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita propusa prin PUZ între parcela reglementată și domeniul public.

Clădirile se vor amplasa retragere față de aliniament cu:

- Retragere aliniament NORD str. Borhanciului 5,0 m;
- Retragere aliniament VEST Centura Metropolitană 2,0 m;

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

- Retragerea față de limita laterală spre EST - min. 7 m
- Retragerea față de limita posterioară spre SUD - 0 m - calcan spre UTR 2

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 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. 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 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul 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, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (a) înălțimea maximă nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6E.
- (b) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 45 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+10

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). 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, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele 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 20% 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, pentru care se vor utiliza de regulă daleje de tip permeabil.

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 împrejurimi.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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 parcele comune: POT Maxim = 55%

Pentru parcele de colt: POT Maxim = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcele comune CUT Maxim = 2.4

Pentru parcele de colt CUT Maxim = 3

UTR 2 Institutii publice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRICTII

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUZ. Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică pentru strada Romul Ladea, str. Borhanciului, centura metropolitană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția 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 fi avizate de CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform cu plansa Reglementari Urbanistice).

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială,

funcțiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR2 este compus de o singura parcela:

- Parcela: 3032,1 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita propusa prin PUZ între parcela reglementată și domeniul public.

Clădirile se vor amplasa retragere față de aliniament cu:

- Retragere aliniament VEST Centura Metropolitană 2,0 m;

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

- Retragerea față de limita laterală spre EST - min. 7 m
- Retragerea față de limita posterioară spre NORD - 0 m - calcan spre UTR 1

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre 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 6 m

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. 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 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+2E$.

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.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament 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 20% 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, pentru care se vor utiliza de regulă daleje de tip permeabil.

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. 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 (POT)

- POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT Maxim = 2.2

UTR 3 ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc .

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRICTII

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUZ. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică pentru strada Romul Ladea, str. Borhanciului, centura metropolitană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

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.

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerească (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția disponerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin P.U.Z.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect,
Arh. Rareș V. DRĂGAN