

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: CONPROEX DESIGN STUDIO SRL

AB + PARTNERS

Data elaborarii: August 2021

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: CONPROEX DESIGN STUDIO SRL

Colectiv de elaborare:

Sef proiect: Arh. Sorin M. Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

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/ Situatia existenta dotari publice
A01 sc.1:5000
sc.1:15000
- Plan relatie zona –oras
A02 sc.1:5000
- Plan organizare circulatie
A03 sc.1:10000
- Plan conformari spatial volumetrice
A04 sc.1:1000
- Plan situatie existenta
A05 sc.1:1000
- Plan reglementari urbanistice
A06 sc.1:1000
- Plan mobilare urbanistica posibila (V1)
A07 sc.1:1000
- Plan reglementari edilitare (V1)
A08 sc.1:1000
- Plan circulatia terenurilor (V1)
A09 sc.1:1000
- Sectiuni schematice (V1)
A10 sc.1:1000
- Vedere axonometrică (V1)
A11 sc.1:1000
- Studiu de insorire (Plan) (V1)
A12
- Studiu de insorire (Axonometrie pozitie 1) (V1)
A13
- Studiu de insorire (Axonometrie pozitie 2) (V1)
A14

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

- Plan mobilare urbanistica posibila (V2)
A15 sc.1:1000
- Plan reglementari edilitare (V2)
A16 sc.1:1000
- Plan circulatia terenurilor (V2)
A17 sc.1:1000
- Sectiuni schematiche (V2)
A18 sc.1:1000
- Vedere axonometrică (V2)
A19 sc.1:1000
- Studiu de insorire (Plan) (V2)
A20
- Studiu de insorire (Axonometrie poziție 1) (V2)
A21
- Studiu de insorire (Axonometrie poziție 2) (V2)
A22
- Vizualizare 3D - 1
A23
- Vizualizare 3D - 2
A24
- Vizualizare 3D - 3
A25
- Vizualizare 3D - 4
A26
- Vizualizare 3D - 5
A27
- Vizualizare 3D – 6
A28

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

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, greutate 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 ce servicii 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:

- 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.

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

3.6. dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. *Măsuri 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.

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

- 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

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

- 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 industriala initiala s-a restrans considerabil, in prezent 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

-VEST: proprietate privata: str. Branului, nr. 53, incinta industriala: 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 industriala : 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:

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

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

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 studiată, 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 studiată, 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 studiată, circulatia pietonala este intrerupta si ingreunata, trotuarele alternand cu spatii neamenajate/verzi pe toata latimea trotuarului.

-strada Vidrei, situata la sud fata de zona studiată, 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 studiată se face din str. Vidrei si din str. Morii

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 latura 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

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

Situatia propusa: Se va studia modul in care servitatea de utilitate publica se concteaza 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 caracterizată de functiune rezidentială 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 constituită, dar are o structurare internă dezordonată, mediocră. Zona aferentă locuintelor individuale este omogenă si destul de unitară.
- 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).
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)

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

-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 studiata 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 studiata 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 studiata nu se suprapune cu aceasta zona.

Pe parcela studiata 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 studiata este constructibil.

3.2. Prevederi ale PUG

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

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se propune realizarea unei gradini de cartier in partea centrala 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.

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

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 instituita 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 urmator:

-parcari la sol pentru gradinita si vizitatori (25 locuri de parcare) pe strada A

-parcari subterane pentru functiunile de locuire, comert, servicii

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 regulamentul 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

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

VARIANTA I

BIANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA

S teren TOTAL = 19432 mp
100%
din care:
S teren RIMa ZONA MIXTA = 17 415 mp
89,62%
S teren RIM SUBZONA IS_A = 2017 mp
10,38%

UTR RIMa - ZONA MIXTA

POT max = 60%
CUT max = 2,8

FUNCTIUNI

Regim de înălțime propus = 2S+P+1 - 2S+P+7E+ER
S. construită la sol propusă = 6 641 mp
S. construită desfășurată FARA SUBSOL = 43735,95 mp (100%)
Din care:
S_{CD} LOCUIRE = 28 511,74 mp (65,19%)
S_{CD} SERVICII/BIROURI = 8 038,03 mp (18,38%)
S_{CD} COMERȚ/ALIMENTAȚIE PUBLICĂ = 7186,18 mp (16,43%)

DIN SUPRAFAȚA UTR RIMa ZONA MIXA: 17 415 mp,

rezultă:

POT_{PROPOS} = 38,13%
CUT_{PROPOS} = 2,51

CARACTERISTICI

Regim de înălțime: (1-2S)+P+7E+ER; H max = 32m*
*Regimul de înălțime reglementat nu include etaje tehnice. Acestea sunt admise și nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL

SUPRAFAȚA de spații verzi pe sol natural propusă din UTR: RiMa

S spații verzi_{PROPOS} = 3945mp (22,65%)
după receptie și dezmembrare drum = 3945mp (32,52%)

ESTIMARI:

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = 401
COMERT: S. utila vanzare = 2012 mp
ADMINISTRATIVE: S. utila = 5144 mp
GRADINIȚĂ = (17% din 295 apartamente = 52 copii cu vârstele cuprinse între 3 - 6 ani), (1copil / 14 mp construiți desfășurați) 52 copii *14 mp = 728 mp construiți desfășurați.

NECESAR PARCARI

Nr. TOTAL locuri de parcare necesare = 523
din care:

Nr. locuri de parcare necesare LOCUIRE = 401
(1 loc /ap.cu Su<100 mp)
Nr. locuri de parcare necesare COMERT = 57
(1loc/35 mp S. utila vanzare)
Nr. locuri de parcare necesare ADMINISTRATIVE = 65
(1loc/80 mp S. utila)

UTR RIMa - SUBZONA IS_A - GRADINITA

POT max = 25%
CUT max = 0,5
S. construită = 364 mp
S. construită desfășurată FARA SUBSOL = 1092 mp

POT_{PROPOS} = 18,05%
CUT_{PROPOS} = 0,5

FUNCTIUNI:

GRADINITA: S. construită = 364 mp
S. construită desfășurată FARA SUBSOL = 1092 mp
NR. locuri de parcare = 5

CARACTERISTICI:

Regim de inaltime: P+2E; Hmax=12m

CARACTERISTICI:

Spatii verzi pe sol natural: 1309 mp (64,90%)

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

VARIANTA II

BIANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA

S teren TOTAL = 19432 mp
100%
 din care:
S teren RIMa ZONA MIXTA = 17 415 mp
89,62%
S teren RIM SUBZONA IS_A = 2017 mp
10,38%

UTR RIMa - ZONA MIXTA

POT max = 60%
 CUT max = 2,8

FUNCTIUNI

Regim de înălțime propus = 2S+P+1 - 2S+P+7E+ER
S. construită la sol propusă = 6 530 mp
S. construită desfășurată FARA SUBSOL = 42378,12 mp (100%)
 Din care:
S_{CD} LOCUIRE = 28 169,77 mp (66,47%)
S_{CD} SERVICII/BIROURI = 8 038,03 mp (18,97%)
S_{CD} COMERȚ/ALIMENTAȚIE PUBLICĂ = 6170,32 mp (14,56%)

DIN SUPRAFAȚA UTR RIMa ZONA MIXA: 17 415 mp,
rezultă:
POT_{PROBUS} = 37,50%
CUT_{PROBUS} = 2,43

CARACTERISTICI

Regim de înălțime: (1-2S)+P+7E+ER; H max = 32m*
 *Regimul de înălțime reglementat nu include etaje tehnice. Acestea sunt admise și nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

SUPRAFAȚA de spații verzi pe sol natural propusă din UTR:RiMa

S spații verzi_{PROBUS} = 4082mp (23,44%)
după receptie și dezmembrare drum = 4082mp (33,59%)

ESTIMARI:

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = **397**
 COMERT: S. utila vanzare = **1747 mp**
 ADMINISTRATIVE: S. utila = **5144 mp**
 GRADINIȚĂ = (17% din 295 apartamente = 52 copii cu vârstele cuprinse între 3 - 6 ani), (1copil / 14 mp construiti desfășurați) 52 copii *14 mp = **728 mp construiți desfășurați.**

NECESAR PARCARI

Nr. TOTAL locuri de parcare necesare = 512
din care:

Nr. locuri de parcare necesare LOCUIRE = **397**
 (1 loc /ap.cu Su<100 mp)
 Nr. locuri de parcare necesare COMERT = **50**
 (1loc/35 mp S. utila vanzare)
 Nr. locuri de parcare necesare ADMINISTRATIVE = **65**
 (1loc/80 mp S. utila)

UTR RIMa - SUBZONA IS_A - GRADINITA

POT max = 25%
 CUT max = 0,5

S. construită = 364 mp
 S. construită desfășurată FARA SUBSOL = 1092 mp

POT_{PROBUS} = 18,05%
CUT_{PROBUS} = 0,5

FUNCTIUNI:

GRADINITA: S. construită = 364 mp
 S. construită desfășurată FARA SUBSOL = 1092 mp
 NR. locuri de parcare = 5

CARACTERISTICI:

Regim de inaltime: P+2E; Hmax=12m

CARACTERISTICI:

Spatii verzi pe sol natural: 1327 mp (65,79%)

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 27m, 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 și str. Vidrei.

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 puțin 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 puțin 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 creată – strada A.

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

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

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 zonă.

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 rețele de alimentare cu gaze pe strada Vidrei și pe str. Morii. În prezent, imobilele de pe parcelele studiate sunt racordate la această rețea. Se propune extinderea rețelei existente pe tronsonul de strada nou creată—strada A. **3.6.7. Gospodarie comunală:** se vor prevedea, în cadrul incintei, platforme gospodărești de colectare a deșeurilor menajere, pentru colectare selectivă.

3.7 Protecția mediului

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip. Eliminarea deșeurilor, reciclarea și 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 publică

Noile cai de circulație propuse, lărgirea str. Vidrei și a str. Morii, precum și servitutea de utilitate publică instituită prin PUG, respectiv suprafața aferentă cedată (de 1966 mp) pentru realizarea acestor profile stradale vor trece în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca.

4 CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG: prezentul PUZ-PUD respectă prevederile PUG, din UTR=RiM; prezentul studiu are ca scop clarificarea cailor de acces și ocuparea terenului.

4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare: se consideră o intervenție principală lărgirea str. Vidrei și a str. Morii și realizarea profilului servitutei de utilitate publică, conform cu prevederile PUG de dezvoltare a zonei.

Propunerea de dezvoltare urbanistică va oferi comunității spații care acum nu există: dotări (spații pentru comerț, servicii, birouri, grădiniță), spații verzi, grădina de cartier cu loc de joacă pentru copii.

Intocmit,

arh. urb. Sorin M. Cosoveanu
arh. Andrei Varga

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 AFERNT 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 afecerilor, 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.

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

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

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

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

2.4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Parcelarea terenului -nu este cazul

Frontul parcelelor 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.

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

2.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela:

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

2.9. Circulatii si accese:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, in mod direct.

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

Pentru amenajarea curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

2.10. Stationarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Aneixei 2 la PUG 2014 Cluj-Napoca, in vigoare. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare, respectiv vor pastra o distanta minima de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura stationarea autovehiculelor in cladiri dedicate situate la o distanta de maximum 150 m de imobil, daca pentru locurile necesare exista un drept real de folosinta, garantat prin detinerea in proprietate sau prin concesiune.

2.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

-pentru cladirile comune, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 28m, iar inaltimea totala maxima nu va depasi 30m, 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

-se admit nivele parțiale (supante, mezzanine) cu conditia incadrării la inaltimea totala maxima.

2.12. Aspectul exterior al cladirilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei.

Cladiri noi :

-arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

-volumetria se va coforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor sitia in aliniament/aliniere. Se admite realizarea de balcoane/logii/console incepand de la inaltimea de 4.00 m de la cota trotuarului, spre spatiile publice.

-acoperirea cladirilor va fi plata(acoperisuri terasa)

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. Tratamentul 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,
arh. urb. Sorin M. Cosoveanu
arh. Andrei Varga