

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

pentru realizare obiectiv:

**zona de servicii, supermagazin, birouri, spatii invatamant, biserica,
locuire colectiva**

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107

BENEFICIAR:

SC NORD CONFOREST SA

str. Traian 77, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN

Faza: PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCARII:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA
AMPLASAMENT:	jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107
BENEFICIAR:	SC NORD CONFOREST SA cu sediul in str. Traian, nr. 77, Cluj-Napoca, jud. CLUJ CUI: 201900 / 27.11.1992 prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN cu domiciliul in Cal. Manastur, nr 72, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj CNP: 1810501314019
FAZA PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECTANT GENERAL:	SC ATELIER RVD SRL B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. CLUJ office@atelierrvd.ro
COORDONATOR RUR:	arh. Ionel VITOC
NR. PROIECT:	101 / 2017
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 - MOBILARE URBANĂ
5. PLANSA - REGLEMENTĂRI EDILITARE
6. PLANSA - CIRCULAȚIA TERENURILOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1 Denumirea lucrarii:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

1.2 Amplasamentul lucrarii

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107

1.1.2 Beneficiar:

SC NORD CONFOREST SA

cu sediul in str. Traian, nr. 77, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

CUI: 201900 / 27.11.1992

ELECTROGRUP SA

cu sediul in str. Calea Turzii, nr. 217C Cluj-Napoca, jud. CLUJ

CUI: 9256208 / 1997

OSTINA PROD SRL

cu sediul in str. Calea Turzii, nr. 217C Cluj-Napoca, jud. CLUJ

CUI: 9256208 / 1997

1.4 Situatia juridica a terenului:

- Parcela 1:
NR. CAD: 253171, S = 9915 mp
proprietar: SC NORDCONFOREST SA
- Parcela 2:
NR. CAD: 280639, S = 5908 mp
proprietar: ELECTROGRUP SA
- Parcela 3:
NR. CAD: 25864, S = 2788 mp
proprietar: OSTINA PROD SRL
- Parcela 4:
NR. CAD: 271326, S = 4920 mp
proprietar: OSTINA PROD SRL
- Parcela 5:
NR. CAD: 294021, S = 1052 mp
proprietar: OSTINA PROD SRL

1.2 Obiectul lucrarii

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 si viitor (conform PUG Cluj-Napoca);
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- 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 DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

➔ **Bulevardul Campul Painii:** zona analizata este parte componenta dintr-un concept de dezvoltare urbana mai amplu, conform cu strategiile de dezvoltare ale municipiului, in care strada Campul Painii devine o artera principala de legatura intre cartierele orasului pe directia est vest, cu circulatii in sens unic, si care devine un punct de interes in oras. Paralel cu strada Campul Painii este strada Rasaritului care, similar, devine largita si cu circulatie intr-un singur sens. Intre cele doua strazi se afla calea ferata. Astfel zona din imediata vecinatate a arterei, se dezvolta, prin reducerea functiunilor industriale si propunerea de functiuni rezidentiale si de servicii / comert / birouri / educatie.

➔ **Zonificare functionala:** Avand in vedere vecinatatiile prezente in zona:

- Nord - zone de productie, birouri administrative
- Est - zone de productie, birouri administrative
- Sud - cale ferata CFR, locuire colectiva
- Vest - locuire colectiva, locuire individuala

se propune o retationare directa si trecere gradata de la o functiune la alta. Astfel, ansamblu va fi compus va fi unul mixt, cuprinzand servicii, comert, birouri, locuire colectiva.

2.2 Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in cartierul Bulgaria la intersectia strazilor Fabricii de Zahar si Campul Painii.

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Fabricii de Zahar pe strada Campul Painii SI strada Fabricii de Zahar.

Terenul este incadrat in UTR - S_EM - conform PUG - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire strada Campul Painii, pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil III E - 16.0 m"
- teren pentru continuare strada Ghiocilor - intersectarea acesteia cu strada Campul Painii, profil propus "Profil III E - 16.0 m" - conform PUG

Zona delimitata pentru studiu PUZ este :

- la Nord:
 - zona de locuire cu un regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip perferic (UTR - Lip)
 - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert “en-gros” - unitati industriale (UTR - S_Em)
 - canal de deversare pe toata lungimea parcelei
- la Sud:
 - domeniul public - strada Campul Painii
 - zona de circulatie feroviara si amenajari aferente (UTR-Tf)
 - locuire colectiva
- la Est:
 - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert “en-gros” - unitati industriale (UTR - S_Em)
- la Vest:
 - zona de locuire cu un regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip perferic (UTR - Lip)
 - domeniul public - strada Campul Painii

2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiata este delimitata partial, la latura de Est de raul Somesul Mic.

2.4 Circulatii

Accesul la terenul studiat, se realizeaza din strada Fabricii de Zahar, o importanta artera a municipiului, care face legatura intre cartierele Marasti, Bulgaria si Iris, cu profil de 20.0 m (medie), apoi aproximativ 125 m de parcurs pe strada Campul Painii, strada de profil 9.00 m (medie), strada infundata in partea de Vest.

2.5 Ocuparea terenului - situatia existenta

Folosinta actuala a zonei este in scop industrial: servicii / ateliere / productie / depozitare

Terenul a fost dezvoltat cu specific industrial în anii 80 și are ca functiune determinantă existentă: servicii utilaje constructii. Aceasta activitate este conexă activității de construcții și generează trafic greu.

Pe terenul analizat prin PUZ exista de asemenea zona de locuire colectiva P+2E.

Terenul studiat prin prezenta documentatie contine urmatoarele constructii cu functiuni predominant industriale si de depozitare:

- Parcela 1:
 - NR. CAD: 253171, S = 9915 mp
 - proprietar: SC NORDCONFOREST SA
 - Corp C1 : S = 48.0 mp, depozit
 - Corp C2 : S = 60.0 mp, sopron
 - Corp C3 : S = 205.0 mp;
 - Corp C4: S = 144.0 mp;
 - Corp C5: S = 206.0 mp, magazii

- Corp C6 : S = 206.0mp;
- Corp C7 : S = 1190.0 mp, ateliere
- Corp C8 : S = 89.0 mp, baraca
- Corp C9 : S = 189.0 mp, sopron
- Parcela 2:
NR. CAD: 280639, S = 5908 mp
proprietar: ELECTROGRUP SA
 - Corp C1 : S = 1606 mp, hala
 - Corp C2 : S = 83 mp, CT
 - Corp C4 : S = 202 mp, cladire administrativa
 - Corp C5: S = 29 mp, post trafo
- Parcela 3:
NR. CAD: 25864, S = 2788 mp
proprietar: OSTINA PROD SRL
 - Corp C1 : S = 28 mp, post trafo
 - Corp C2 : S = 130 mp, hidrofor
 - Corp C3 : S = 533 mp, atelier
 - Corp C4: S = 143 mp, vopsitorie
 - Corp C5: S = 75 mp, magazie
- Parcela 4:
NR. CAD: 271326, S = 4920 mp
proprietar: OSTINA PROD SRL
 - Corp C1 : S = 733 mp, hala - spatiu servicii de tip industrial
- Parcela 5:
NR. CAD: 297021, S = 1052 mp
proprietar: OSTINA PROD SRL
 - Corp C1 : S = 549 mp

Terenul este incadrat in UTR - S_EM - conform PUG - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire strada Campul Painii, pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil III E - 16.0 m"

- teren pentru continuare strada Ghiocailor - intersectarea acesteia cu strada Campul Painii, profil propus "Profil III E - 16.0 m" - conform PUG

2.6 Echipare edilitare

Zona dispune de toate utilitatile necesare. Retelele publice de apa, canalizare, energie electrica, comunicatii, gaz metan au capacitati disponibile pentru racordare.

2.7 Probleme de mediu

In zona nu exista surse de poluare sau alti factori cu impact negativ asupra mediului.

2.8 Optiuni ale populatiei

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin prezenta documentatie se propune restructurarea parcelei, prin propunerea de noi imobile, in conformitate cu prevederile generale ale strategiilor urbane de dezvoltare ale Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea consta in :

- elaborarea PUZ - obtinere HCL, elaborarea DTAC, PT si inceperea lucrarilor;
- reglementarea teritoriului
- Etapizarea dezvoltarii :
 - etapa 1 - 9915 mp
 - etapa 2 - 13892 mp

ETAPA 1 - aferenta parcelei cu nr. CAD 253171, S=9915 mp

- remodelarea parcelarului in vederea divizarii acestuia (prin mijlocul parcelei este propusa prin PUG prelungirea arterei strada Ghiocelor pana la intersectia cu strada Campul Painii), astfel se obtin trei parcele:
 - Parcela 1, cu S = 6798,2 mp - teren constructii
 - Parcela 2, cu S = 2302,6 mp - teren constructii
 - Parcela 3, cu S = 814,2 mp - teren drum - prelungirea actualei strazi Ghiocelor.
- desfiintarea constructiilor existente
- reconfigurarea infrastructurii rutiere prin realizarii strazii de conectare intre str. Ghiocelor si strada Campul Painii, aferenta la Parcela rezultata 03;
- extinderea retelelor edilitare pentru noile corpuri de cladire
 - instalatie de apa / canalizare
 - instalatie de gaz
 - instalatie electrica
- realizarea cladirilor:
 - Propunere aferenta parcelei
 - ➔ Parcela 01
 - construire doua volume (1-2S)+P+8E, articulate de un parter comun
 - volum independent pentru lacasul de cult
 - parter : supermarket, servicii, birouri
 - etaje : locuire colectiva
 - accese auto si pietonale din str. Campul Painii si str. Ghiocelor
 - parcare autovehiculelor se va realiza in parkingul subteran (1-2S)
 - lacasul de cult este deservit de o piateta
 - spatii verzi cu acces semipublic amenajate in incinta imobilelor
 - ➔ Parcela 02
 - construire imobil (1-2S)+P+8E
 - volum independent pentru lacasul de cult
 - parter : spatii de invatamant, servicii, birouri
 - etaje : locuire colectiva
 - acces auto din str. Ghiocelor si accese pietonale din str. Campul Painii si str. Ghiocelor
 - parcare autovehiculelor se va realiza in parkingul subteran

- se vor realiza lucrari de amenajare a terenului si imprejmuri
- pentru ambele parcele rezultare: accesul pietonal se va realiza direct din domeniul public la spatiile comerciale / servicii / birouri, respectiv la casele de scara de unde se accede la locuirea colectiva;
- parcajele necesare vor fi realizate in subsoluri
- spatiile verzi amenajate se vor realiza atat pe sol natural cat si peste subsol;

ETAPA 2 - zona aferenta etapei 2 de dezvoltare, se va studia prin intocmirea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

Concluzii ale studiului de Trafic * aferenta parcelei cu nr. CAD 253171, S=9915 mp - etapa 1

Principalul obiectiv al studiului de trafic reprezinta analiza caracteristicilor circulatiei active si pasive din zona de influenta si estimarea efectului construirii acestui ansamblu asupra circulatiei locale prin trafic atras / generat de noua dezvoltare urbana.

La solicitarea autoritatii locale s-a tinut cont de ansamblurile din zona - str. Plevnei - 444 locuri de parcare pe langa cele 206 locuri de parcare aferente obiectivului analizat.

Total: 416 locuri de parcare pentru care s-a calculat traficul indus de ambele amenajari de scrise - 344 vehicule in cel mai defavorabil scenariu care trebuie preluat de actuala retea si distribuit in fluxurile de trafic existente in cadrul intervalului de varf recenzat.

Di punct de vedere al raportului debit / capacitate in toate cele 3 sectiuni analizate, toate arterele de circulatie **pot preluat traficul generat** de noile amenajari in conditiile actuale de circulatie dor si dupa realizarea obiectivelor. Valorile de trafic estimate a fi generate de catre viitoarele dezvoltari urbane in aceste sectiuni sunt reduse (reprezinta 6% din traficul actual in sectiunea de pe strada Fabricii de Zahar, 2% in sectiunea de pe str. Campina si 3% in sectiunea de pe strada Plevnei) si pot fi integrate in fluxurile de trafic existente. In concluzie, aceasta constructie si celelalte luate in calzul, nu vor genera o cirkulatie locala deosebit de intensa fata de cea actuala, care sa afecteze conditiile de desfasurare a circulatiei in acest moment.

In perspectiva, este de asteptat ca traficul in zona sa creasca treptat. Pentru contracararea acestei situatii autoritatea locala si-a propus masuri compensatorii care vor restabilii in limite normale raportul volum - capacitate in zona alazata prin investitiile in cresterea capacitatii infrastructurii rutiere si politici publice potrivite.

In concluzie se poate afirma ca din punct de vedere al organizarii circulatiei investitia propusa poate fi racordata la ansamblul de strazi analizate: Plevnei, Campina si Fabricii de Zahar din municipiul Cluj-Napoca si mai departe la reseaua rutiera din zona si intr-un cadru mai extins (cartier, municipiu), fara sa stanjeneasca semnificativ circulatia rutiera existenta in aceasta zona.

Concluzii ale studiului Geologic

A se vedea studiul geotehnic anexat documentatiei.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul este incadrat in UTR - S_EM - conform PUG - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale, cu POT - 60 % si CUT 1,2.

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire strada Campul Painii, pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil III E - 16.0 m"

- teren pentru continuare strada Ghiocelor - intersectarea acesteia cu strada Campul Painii, profil propus "Profil III E - 16.0 m" - conform PUG

Se propune restructurarea parcelei, astfel PUZ stabileste noile reglementari urbanistice ale parcelei, de amplasare a constructiilor pe sit si indici urbanistici.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasamentul studiat sau in imediata vecinatate nu exista cadru natural important. Pentru amenajarea urbana propusa se vor realiza spatii verzi in procent de 23% din suprafata parcelei - 2100 mp, amenajate pe sol natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ - ETAPA 1 de dezvoltare - se propune prelungirea strazii Ghiocelor pana la intersectia cu strada Campul Painii, in conformitate cu PUG Cluj-Napoca, de profil de 16.0 m (doua benzi de circulatie auto, parcaje longitudinale / plantatie copaci de aliniament, circulatie velo si trotuare pitonale).

Prin extinderea strazii existente, se creaza si noi trasee pentru extinderea utilitatilor existente, si ulterior bransarea constructiilor. Se propune extinderea retelei de apa/canal, electricitate, gaz, telefonie/internet.

Accesele auto si pietonale se vor realiza atat din str. Campul Painii cat si din str. Ghiocelor.

PUZ-ul va studia toate circulatiile propuse in zona prin studiu de trafic.

Necesar de parcaje

Locuințe colective (multifamiliale):

- 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

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

Birouri:

- 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

Total locuri de parcare propuse, conform cu specificatiile de mai sus: **206 locuri**

Locuri de parcare amenajate la sol adiacent strazii Ghiocelilor = 8 locuri

Locuri de parcare in subteran = 198 locuri

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

UTR 1 - zona de servicii, supermagazin, birouri, spatii invatamant, lacas de cult, locuire colectiva

POT max - 40 %

CUT max - 2

▷ **SUPRAFATA REGLEMENTATA**

Suprafata teren studiat = 24 583 mp

Suprafata grevata utilitate publicii - str. Fabricii de Zahar= 786 mp

Suprafata teren UTR1 (etapa 1 de dezvoltare) = 9 915 mp

Suprafata teren UTR1 (etapa 2 de dezvoltare) = 13 892 mp

▷ **ETAPE DE DEZVOLTARE**

➔ **ETAPA 1**

SUPRAFATA TEREN

Suprafata teren studiat = 9915 mp

Parcela 01 - teren constructii = 6798,2 mp

Parcela 02 - teren constructii = 2302,6 mp

Parcela 03 - teren drum = 814,2 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA

Suprafata construita existenta = 2333 mp

Suprafata construita existenta mentinuta = 208 mp

Suprafata construita nou propusa = 3542 mp

total S.C. = 3750 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA)

Suprafata construita desfasurata existenta = 3050 mp

Suprafata construita desfasurata existenta mentinuta = 684 mp

Suprafata construita desfasurata nou propusa = 19146 mp

total S.C.D. = 19830 mp

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

POT existent = 23,53 %

POT max. admis conf. PUG = 60 %

POT propus = 38 %

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

CUT existent = 0,23

CUT max. admis conf. PUG = 1,2

CUT propus = 2

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime existent: P

Regim max. de inaltime propus: (1-2S)+P+8

Inaltime max propusa: 32 m

RETRAGERI

Retrageri aliniament - str. Campul Painii = 1 m

Retrageri aliniament - str. Ghiocailor = 2,75 m

Retrageri laterale - minim 6 m

Retrageri posterioare - minim 6 m

FUNCTIUNI

ANSAMBLU MIXT:

- SUPERMARKET (SUPERMAGAZIN)
- SERVICII
- BIROURI
- SPATII INVATATMANT
- LACAS DE CULT
- LOCUIRE COLECTIVA

PARCARI

Locuri de parcare = 206 buc

Locuri de parcare in subteran = 198 locuri

Locuri de parcare suprateran = 198 locuri

→ ETAPA 2

Suprafata teren = 13892 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA

Suprafata construita max. = 5556,8 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA)

Suprafata construita desfasurata max = 27784 mp

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

POT max. propus = 40 %

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

CUT max propus = 2

REGIM DE INALTIME

Regim max. de inaltime propus: (1-2S)+P+8

BILANT TERITORIAL - ETAPA 1					
		<i>EXISTENT</i>	<i>%</i>	<i>PROPUȘ</i>	<i>%</i>
1	Suprafata parcela studiată	9915	100,00	9915	100,0
	Suprafata teren utilitate publică	0,00	0,00	814	8,2
	Suprafata teren construcții	9915	100,00	9059	91,4
2	Suprafata construită	2333	23,53	3408	37,62
3	Spatiu verde	0,00	0,00	3300	36,43
4	Spatiu pavat / alei, circulații / drum	7582	76,47	2351	25,95
	Total		100,00		100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este complet echipată din punct de vedere edilitar. Acestea se propun a fi extinse pe strada nou creată iar clădirile se vor racorda.

3.7. Protecția mediului

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și comerț, nu există riscul ca prin activitatea ce se desfășoară în viitor să apară surse de poluare a mediului.

4. CONCLUZII

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local.

Consecințele realizării obiectivului propus:

- determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a clădirilor;
- dispunerea imobilelor în cadrul construit;
- reglementarea regimului de înălțime;
- stabilirea coeficienților urbanistici;
- soluționarea acceselor auto și pietonale;
- stabilirea numărului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilități edilitare;

Măsuri ce decurg în continuarea PUZ-ului

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile

- creșterea valorii imobiliare pentru parcela studiată

Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului soluției: Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General.

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect
Arh. Rares DRAGAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru realizare obiectiv:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107

BENEFICIAR:
SC NORD CONFOREST SA
str. Traian 77, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN

Faza: PUZ

UTR 1 - zona de servicii, supermarket, birouri, spatii invatamant, lacas de cult, locuire colectiva

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

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

Caracterul propus

Zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spatii invatamant, lacas de cult, locuire colectiva

Conditionari primare

Zona aferenta etapei 2 de dezvoltare, conform plansa *PUZ_04 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA*, se va studia ulterior prin intocmirea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- servicii
- activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare
- activitati comerciale (supermarket), alimentatie publica
- spatii de invatamant
- lacas de cult
- locuire colectiva

Pentru constructiile existente cu functiuni industriale care se mentin, se permit extinderi, etajari, consolidari imobile.

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 imobile si

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR 1 este divizat pe doua zone construibile cu front la strada si forma regulata, si o parcela pentru extindere drum - str. Ghiocelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita propusa prin PUZ între parcela reglemntată si domeniul public.

Clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, în front deschis, cu distante fata de aliniament:

- Fata de aliniamentul str. Campul Painii se vor retrage la minim 1 m;
- Fata de aliniamentul str. Ghiocelor se vor retrage la minim 2,75 m;

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în orincipiu in front deschis, dupa cum urmeaza:

- Retragerea fata de limita laterala va fi de minim 6 m
- Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim 6 m

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

- (a) minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu 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.

Accesele Auto sunt realizate din str. Campul Painii si str. Ghiocelor

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

Necesar de parcaje

Locuințe colective (multifamiliale):

- 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

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)

Birouri:

- 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)

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maximum de inaltime propus: (1-2S)+P+8

Inaltime maxima propusa: 32 m

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.

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, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% .

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT Maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT Maxim = 2

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect
Arh. Rares DRAGAN