

FIȘA PROIECTULUI

<u>Denumirea lucrării</u>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S_Et
<u>Amplasament</u>	Str.Becaș, nr.40, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.
<u>Beneficiar</u>	MEGA IMAGE SRL Plaza Romania Offices, Bd. Timișoara nr. 26, Etaj 2, Sector 6, Mun. București.
<u>Proiectant</u>	TRANS-FORM S.R.L. str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca.
<u>Faza de proiectare</u>	PLAN URBANISTIC ZONAL – AVIZ ARHITECT ȘEF
<u>Nr. documentație</u>	P984/ 2020
<u>Data</u>	IULIE 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**PROIECTANT ARHITECTURĂ:****TRANS-FORM S.R.L.**

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

PROIECTAT:

Arh. Vlad Negru

Arh. Simona Zinca

Arh. Catrinel Moldovan

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT.
- CERERE pentru emiterea Avizului Arhitectului Șef.
- Certificat de Urbanism nr. 4629 din 16.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.
- EXTRAS CARTE FUNCARĂ: Nr. 251289 și 251289-C1.
- COPIE CARTE IDENTITATE / CUI.
- AVIZ DE OPORTUNITATE.
- AVIZE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.
- PROCES VERBAL DE FAZĂ DE PROIECTARE – PUZ – VIZAT OCPI.
- STUDIU GEOTEHNIC.
- FIȘA PROIECTULUI
- BORDEROU.
- MEMORIU TEHNIC.
- REGULAMENT DE URBANISM.
- ANUNȚ ZIAR – privind intenția elaborării PUZ.
- DOVADA ACHITĂRII TAXEI RUR.

PIESE DESENATE:

- | | |
|---|-----------|
| • A.01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN PUG | sc. - |
| • A.02 - PLAN TOPOGRAFIC | sc. 1:200 |
| • A.03 - PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ | sc. 1:200 |
| • A.04 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTIC | sc. 1:200 |
| • A.05 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ | sc. 1:200 |
| • A.06 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | sc. 1:200 |
| • A.07 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA EXISTENTĂ | |
| • A.08 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA PROPUȘĂ | |

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S_Et_Becaș.

Str. Becaș, nr.40, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

Prezenta documentație se întocmește la cererea MEGA IMAGE SRL și are ca obiect obținerea avizului arhitectului șef în vederea întocmirii unui P.U.Z. pentru investiția „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S_Et**” terenul fiind situat pe **Str. Becaș nr.40, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**, identificat prin extrase C.F. nr. 251289 / 251289-C1 și plan de situație conform planșelor desenate.

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S_Et_Becaș

Amplasament: Str.Becaș, nr.40, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

Beneficiar: MEGA IMAGE S.R.L

Proiectant general: TRANSFORM S.R.L.

Proiect nr.: 984/2020

Data elaborării: iunie 2021

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 4629 din 16.12.2020.

Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Conform C.F. nr. 251289 dreptul de proprietate asupra terenului și construcției revine SIMIVA SRL – CIF.37224864.

În prezent pe teren există o construcție P+2E, cu suprafața construită la sol (conform CF nr.251289-C1) de 211mp. Această construcție are la parter: 2 garaje, depozit, centrală termică, pivniță, 2 camere, hol, baie, la etajul 1: 2 camere, bucatărie, cămară, baie, casa scarii, hol, terasă, iar la etajul 2: 3 camere, bucatărie, baie, casa scării, hol, 2 terase.

Se propun următoarele lucrări care presupun modificarea indicilor urbanistici existenți.

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Liu în S_Et_Becaș - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.
- Extinderea construcției existente la nivelul parterului, pentru amplasarea unui magazin Mega Image, care va ocupa tot nivelul acestuia.
- Schimbarea destinației spațiilor de peste parter, din locuire în birouri.
- Extinderea unei porțiuni a construcției (8,34 mp) pe toate nivelurile, pentru amplasarea unei case a liftului care să deservească toate nivelurile acesteia.
- Amenajări interioare și exterioare pentru funcțiunea nou propusă de la parter.

- Amplasarea unei firme luminoase pe fațadă și amplasarea unui totem în curtea construcției, spre strada Fagului.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește schimbarea de destinație a încăperilor de la parterul clădirii din servicii publice – service auto în spațiu comercial, schimbarea destinației spațiilor de la etaje din locuire în birouri, extinderea parterului clădirii și amplasarea unei case a liftului care să deservească toate etajele acesteia cu încadrarea elementelor propuse în indicii maximi specifici UTR S_Et. Pentru a face posibile aceste intervenții se solicită instituirea unei subzone S_Et_Becaș Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial pentru terenul care se află momentan în UTR Liu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform C.U. nr. 4629 din 16.12.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

Se dorește instituirea subzonei **S_Et_Becaș Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** pentru zona studiată (parcela nr. CF / cadastral 251289-C1).

UTILIZĂRI ADMISE S_Et

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) **administrative – birouri**, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) **comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;**
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.
- (i) locuințe de serviciu – deținute de proprietarii spațiilor cu altă funcțiune de la parterul clădirilor.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI S_Et

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Locuințe de serviciu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfășurată în spațiile cu altă funcțiune de la parter.

UTILIZĂRI INTERZISE S_Et

Locuire de tip individual;

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

- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Construcții provizorii de orice natură;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Proiect actualizare PUG Cluj Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/2014, HCL 118/2015, HCL 579/2018.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 4629 din 16.12.2020.
- Studiu topografic întocmit de ing. Mircea Crăciunaș – EUROLT SRL.
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Dan Sorin - GEOGNOZIS SRL.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Evoluția cartierului Bună Ziua a fost determinată de structura funciară de tip agricol inițială. Fie că vorbim de sectoare cu locuire individuală sau colectivă mică cu loturi proprii, fie că vorbim de sectoare cu urbanism deschis, dezvoltarea se face în adâncime, perpendicular pe str. Bună Ziua, artera centrală care a stat la baza dezvoltării. Astfel au rezultat o serie de sectoare lungi, cu construcții înșirate în adâncime, fără puncte de reper, fără elemente de ierarhizare ale spațiului urban. Analizând structura acceselor, se observă două disfuncții majore:

- Prima disfuncție constă în faptul că străzile private care se racordează la str. Bună Ziua nu sunt conectate la capete, rezultând niște fundături lungi de aproximativ 300 de metri;
- A doua constă în geometria acestor străzi, respectiv în lățimea prea mică și razele de curbură prea mici la conectarea cu str. Bună Ziua. Cauzele acestor situații rezidă în perioada dinaintea anului 2009, perioadă în care modalitățile de intervenție ale autorității locale au fost foarte limitate – anul 2009 fiind momentul în care Legea 350/2001 a început să fie îmbunătățită radical. Un alt element problematic este implementarea defectuoasă și parțială a PUZ-urilor anterioare anului 2009, respectiv neimplementare condițiilor privind lățimea străzilor de acces. În prezent, se pot observa parcele care nu respectă lățimile stabilite prin PUZ-uri sau parcele din care s-a dezmembrat fâșia necesară lărgirii drumului, dar care nu a fost înscrisă în CF ca drum și care a rămas în interiorul împrejurimilor locuințelor.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Cartierul Bună Ziua s-a dezvoltat în ultimii 15 ani de-al lungul arterei omonime într-o modalitate tipică vidului legislativ din domeniul urbanismului anterior anului 2009 și a lipsei de previziune a PUZ-urilor de generația a doua. Dezvoltarea pe un parcelar de tip agricol și din aproape în aproape a dus la o serie de disfuncții privind în special circulațiile în sistem "cul-de-sac" foarte lungi și fără conexiuni între ele. Totodată lipsesc dotările publice ample necesare și o ierarhizare a spațiilor urbane.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- **Localizare în municipiu** – teritoriul studiat este situat în partea sudică a municipiului Cluj Napoca, în cartierul Bună Ziua.
- **Geomorfologia terenului** – Suprafața terenului în zonă prezintă o ușoară înclinare dinspre sud spre nord, înclinare și conformația terenului neavând rol hotărâtor de modelare actuală.
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în zonă există rețelele edilitare, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse. Rețelele edilitare a municipiului sunt către latura de sud a terenurilor.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în cartierul Bună Ziua, într-un areal urbanizat începând cu anii 2000.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Accesul în zona reglementată se realizează din str. Fagulului și str. Becaș, terenul fiind bordat de zone edificate în baza unor documentații de urbanism aprobate.

Este necesar ca noile dezvoltări să prevadă spații dezvoltate în adâncime față de str. Bună Ziua, care să permită gruparea funcțiunilor și realizarea de spații în care viața urbană să fie bazată pe proximitate și accesibilitate pietonală.

Din cauza densității de populație relativ scăzute, edificarea în continuare a cartierului este necesară, pentru asigurarea masei critice necesare funcționării activităților de suport ale zonei – comerț, servicii medicale și personale, sport, etc. Acest lucru este posibil și favorizat de faptul că zona este relativ bine acoperită cu funcțiuni publice de învățământ gimnazial și liceal – Liceul T. Popoviciu și școala C. Brâncuși – care conform datelor publice ale Ministerului Învățământului pot cu ușurință să primească un număr important de noi elevi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

Zona amenajată a terenului este relativ plană ne-existând diferențe de nivel considerabile mai mari de 50 cm.

- **Rețeaua hidrografică**

În zona studiată nu există cursuri de apă.

Investigațiile de teren efectuate au interceptat apă subterană cu caracter ușor ascensional, la adâncimi variabile de (2,10- 5,00 m), apa subterană fiind cantonată în intercalații nisipoase permeabile cu grosimi relativ reduse.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

P conv.b= 325 kPa (valoare de bază, fără corecții pentru Df și B, conform NP 112-14, anexa A).

Terenul de fundare recomandat este argilă prăfoasă tare. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la – # m. Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este: Hi= 80 cm.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare, dacă se depășește argila PUCM.

Sinteză: Studiul nr. 65/2021, realizat în 25.02.2021

Date introductive și generale:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr.350/2001 modificată și actualizată pentru instituire de subzonă S_Et

Str. Becaș, nr.40, nr. CF. 251289 și 251289-C1, Cluj-Napoca

Beneficiar: Moga Mircea Marius

Lucrări de teren: 1 foraj

Geomorfologie: versant domol

Accidente morfologice: nu sunt

Apa subterană: nu apare în foraj

Rocă de bază: argile marnoase

Formațiune acoperitoare: proluvii

Tectonic: nu sunt probleme

Seismic: zona de intensitate 6, P100/1-2013:

Zona de calcul seismic F, ag=0,10g.

Adâncime de îngheț: STAS 6054-77 Hi= -80cm

Coloana litologică:

-0,00-0,50: umpluturi

-0,50-1,40: PUCM

-1,40-1,60: argilă prăfoasă, vârgat-brun-cafenie, tare

-1,60-5,00: argilă prăfoasă, cafenie, tare

Teren de fundare recomandat: argilă prăfoasă tare, orizont 3

Probleme de stabilitate: nu sunt

Portanță: presiune convențională: 325 kPa

Risc de tasări diferențiate: progresive/ciclice (PUCM): NU, dacă se depășește argila PUCM

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-Atenție: materialul excavat nu este recomandat ca atare pentru umpluturi: se va degresa sau înlocui în totalitate!

-fundarea se va face cu încastrarea în argilă prăfoasă tare. Presiunea convențională de bază este P conv.b = 325 kPa.

-adâncimea de fundare minimă recomandată: Df=-1,60m de la CTN.

-se recomandă centură de tasare.

-nu s-a menționat în temă posibilitatea unui subsol/demisol, astfel că nu sunt prezentate măsuri specifice acestui tip de nivel.

- săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.
- lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secțiunii: Sistematizare verticală.

Conform NP 074/2014:

- 2.1 Condiții de teren: teren bun, tabel A1.1 2 p
 - 2.2 Condiții hidrogeologice: fără epuizmente. 1 p
 - 2.3 Clasificarea construcției: importanță normală 3 p
 - 2.4 Vecinătăți: fără risc 1 p
- Risc seismic 1 p

TOTAL 8 p**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus.****2.4. CIRCULAȚIA**

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Accesul în zona studiată este de pe strada Bună Ziua, devenită artera colectoare a cartierului.

Acest lucru face ca în ciuda densității reduse, atât din punct de vedere al indicilor urbanistici cât și al densității populației, senzația să fie una de aglomerare și haos. Fiecare interacțiune legată de activitățile zilnice începe pe o străduță privată subdimensionată și impropriu amenajată și trece obligatoriu pe str. Bună Ziua. Sectoarele fără comunicare fizică între ele prelungesc excesiv și descurajează circulația pietonală interioară. Funcțiunile de proximitate se înșiră în singurele spații comerciale existente în zonă, de-a lungul străzii Bună Ziua, o ieșire la cumpărături fiind aproape imposibilă fără utilizarea autoturismului.

- **Capacitati de transport, greutati în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Propunerea pentru amenajarea zonei studiate s-a corelat cu proiectul pentru sistematizarea străzii Fagului, având o suprafață de cca 273.78 mp destinată implementării proiectului în curs de elaborare. Proiectul este desfășurat de către autoritatea publică locală.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.**

Distribuția funcțiilor și spațiile pe cale le ocupă sunt o radiografie a istoriei urbanistice a cartierului. Putem citi cu claritate structura agricolă inițială. Indiferent de tipul de intervenție, dezvoltarea se face pe adâncime, rezultând fundături lungi de aproximativ 300 m. Putem caracteriza dezvoltarea cartierului Bună Ziua ca una de "tarla".

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile sunt organizate linear, crescând astfel artificial traficul pe strada colectoare. Dotările de cartier sunt reduse ca număr și suprafață și grupate de-al lungul străzii Bună Ziua. Cu toate acestea, se remarcă în zona magazinului Lidl o grupare de funcțiuni mai importante, în această zonă existând premisa apariției unui centru de cartier.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Analizând indicele POT, constatăm că acestea sunt scăzute, media general a ansamblului cartierului fiind de 21%, cu 35% mai scăzută față de maximum reglementat pentru locuirea individuală la nivel de PUG. Această medie are rol lămuritor cu privire la percepția publică a densității și înghesuiei excesive – cartierul nu este supra construit, spațiul public este subdimensionat și cu alcătuirii neconforme, ca urmare a unor operațiuni cu scop speculativ. Cel mai adesea cei care se plâng de gradul de ocupare sunt chiar coproprietarii străzilor private în general, subdimensionate și care au eludat de multe ori punerea în aplicare a planurilor urbanistice zonale în baza cărora au construit.

Analizând indicele CUT, constatăm că în afară de trei sectoare, acesta este foarte scăzut, media cartierului fiind 0,72. Acest CUT general subunitar, ridică semne de întrebare privind utilizarea rațională a terenului, a infrastructurii edilitare și de eficiență a serviciilor publice.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Datorită densității de populație relativ scăzute, edificarea în continuare a cartierului este necesară, pentru asigurarea masei critice necesare funcționării activităților de suport ale zonei – comerț, servicii medicale și personale, sport, etc.

Cererea de spații comerciale din zonă este mai mare decât oferta existentă, astfel că se pretează realizarea funcțiunii comerciale propuse prin P.U.Z.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiul verde public lipsește în cartierul Bună Ziua. Dezvoltarea haotică a determinat apariția unei senzații de aglomerare în cartier, deși densitatea generală este relativ scăzută. Aparenta aglomerare prezentă în presă și discuțiile cu cetățenii este dată nu atât de ocuparea în sine cât de dimensionarea și organizarea spațiilor comune. Gradul slab de finisare și organizare a acestora este dat în principal de faptul că aceste spații sunt proprietate privată. Un demers pozitiv și de pionerat la nivel național a fost făcut de către autoritatea publică locală începând cu anul 2018, privind indentificarea unor zone ample pentru realizarea unui parc, în zona pâ râului Borhanci, demers care va trebui susținut și prin documentațiile de urbanism la inițiativă privată care să prevadă spații verzi care împreună vor putea alcătui un sistem verde la nivelul cartierului.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative în zona studiată.

- **Principalele disfuncționalități.**

- Dezvoltarea liniară, cu sectoare care nu comunică între ele;
- Densitatea relativ scăzută a populației;
- Lipsa spațiilor destinate altor funcțiuni pe lângă locuire;
- Lipsa unei relații între cetățeni cu spațiul public;
- Reglementarea urbanistică neadecvată a zonei;
- Lipsa creșelor;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona este echipată cu toate rețelele edilitare necesare, la capacități suficiente pentru implementarea obiectivelor prezentului PUZ.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

Cont:

RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În dezvoltarea cartierului Bună Ziua nu a existat o strategie de dezvoltare, prin urmare, lipsesc spațiile pentru loisir urban, comerț și servicii adaptate nevoilor actuale, atât ca dimensiuni, cât și ca proximitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Liu în S_Et_Becaș_Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.
- Extinderea construcției existente la nivelul parterului, pentru amplasarea unui magazin Mega Image, care va ocupa tot nivelul acestuia.
- Schimbarea destinației spațiilor de peste parter, din locuire în birouri.
- Extinderea unei porțiuni a construcției (8,34 mp) pe toate nivelurile, pentru amplasarea unei case a liftului care să deservească toate nivelurile acesteia.
- Amenajări interioare și exterioare pentru funcțiunea nou propusă de la parter.
- Amplasarea unei firme luminoase pe fațadă și amplasarea unui totem.

- **Regimul juridic**

Imobilul pentru care se dorește investiția mai sus menționată, se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei construite protejate. Imobilul este în proprietate privată, conform C.F. nr. 251289 și 251289 - C1. Dreptul de proprietate asupra terenului și clădirii și identificate prin C.F. nr. 251289 și 251289 - C1 revine firmei Simiva SRL.

- **Regimul economic**

Folosința actuală: În prezent, terenul se încadrează în categoria de folosință – teren arabil. Pe teren există o clădire care are nr cadastral: 251289-C1, cu 3 niveluri și o suprafață construită la sol de 211 mp. La parterul clădirii există două garaje, un depozit, centrală termică, pivniță, 2 camere, hol, baie. La etajul 1 există două camere, bucătărie, cămară, baie, casa scării, hol și terasă. La etajul 2 există 3 camere, bucătărie, baie, casa scării, hol, 2 terase.

Destinația actuală a zonei: Conform PUG Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

În acest sens se propune: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru instituire de subzonă S_Et_Becaș** cu scopul schimbării ulterioare a destinației spațiilor existente la parter în spații comerciale și a spațiilor de la etaje în spații de birouri.

- **Regimul tehnic**

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Conform C.F. nr. 251289, terenul pentru care se solicită emiterea avizului arhitectului șef are o suprafață de 1332 mp, iar construcția identificată prin 251289 - C1, are o suprafață construită totală de 211 mp.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform C.U. nr. 4629 din 16.12.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Reglementări aferente U.T.R. Liu - existent, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone: **S_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et.

S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

Se dorește instituirea subzonei **S_Et_Becaș - Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** pentru zona studiată (parcela nr. CF / cadastral 251289-C1).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se află într-o zonă bine încheagată din punct de vedere urbanistic, majoritatea terenurilor fiind construite. Propunerea pentru amenajarea zonei studiate s-a corelat cu proiectul pentru sistematizarea străzii Fagului, având o suprafață de cca 273.78 mp destinată implementării proiectului în curs de elaborare.

Se asigură spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de cca 11.8% din suprafața totală a parcelei, spații care vor avea acces public limitat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin proiect se propune corelarea și continuarea amenajării zonei de intersecție a străzii Becaș cu strada Fagului și strada Arțarului, având o suprafață de cca 273.78 mp destinată implementării proiectului în curs de elaborare de către Primăria Cluj-Napoca.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, în măsura în care acest lucru este posibil.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă următoarea unitate funcțională:

Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Unitatea teritorială propusă este următoarea:

S_Et_Becaș - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.	UTR	MP	%	MP	%
1	Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	1332.00	100.00%	0.00	0.00%
2	S_Et_Becaș - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial	0.00	0.00%	1332.00	100.00%
Total		1332.00	100.00%	1332.00	0.00%

Gruparea pe unități și subunități teritoriale este următoarea:

- **Indici urbanistici**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR S_Et_Becaș este de maxim 50% - pentru parcele de colț, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR S_Et_Becaș este de maxim 2,2 – pentru parcele de colț. Prin intervenția propusă se intervine asupra volumului clădirii existente, deci indicii urbanistici se modifică, dar fără a depăși valorile maxime admise prin regulament.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Retragerea din aliniament se va realiza conform plășei de reglementări.

Clădirile nou propuse se vor retrage minim 6 m față de străzile adiacente parcelei, respectiv str. Fagului și Becaș.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale aliniamentelor se va păstra poziția imobilelor propuse în plașa de reglementări, indiferent de distanța față de aliniamentul nou creat.

- **Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor posterioară:**

Clădirile nou propuse se vor retrage față de limitele laterale – spre S-V minim 3 m .

Relația construcției cu limita posterioară- Nord-Vestică NC-165 conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează, construcțiile nou propuse continuând fațada clădirii existente. Astfel retragerea de 1.20 m față de limita nordică se păstrează.

-**Spre N-V** se va respecta retragerea existentă – respectiv 1.20 m – volumele nou propuse amplasându-se în continuarea volumului existent.

-**Spre S-V** construcția nou propusă nu va depăși retragerea de 3 m față de limita laterală de proprietate.

-**Spre N-E** - construcția nou propusă nu va depăși retragerea de 6 m față de limita de proprietate spre strada Becaș.

-**Spre S-E** se va respecta retragerea existentă – volumul nou propus amplasându-se în continuarea volumului existent.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Pe parcelă se află o construcție care se păstrează și se refuncționalizează. Construcțiile nou propuse se vor alipi de construcția existentă, continuându-i fațadele pe direcția NE-SV. Forma și dimensiunea parcelei nu permite amplasarea de construcții suplimentare cu distanțe între ele.

- **Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

Accesul auto se va realiza din Str. Fagului – pentru aprovizionarea cu marfă a funcțiunii propuse și pentru accesul în parcare. Accesul pietonal în clădire se va face direct atât din strada Fagului cât și din strada Becaș, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

- **Staționarea autovehiculelor și bicicletelor:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. 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, conform Anexei 2 la RLU.

Parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent și cu acces direct din circulațiile auto publice, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public.

Se propune amenajarea a **7 locuri de parcare destinate publicului**, utilizatorilor magazinului – conform calculului din Anexa 2 și PUG este necesar 1 loc de parcare la 35 mp de suprafață de vânzare – pentru funcțiuni comerciale integrate la parterul unor clădiri multifuncționale.

Se propune amenajarea a **4 locuri de parcare destinate spațiilor de birouri** aflate la etajele superioare – conform calculului din Anexa 2 la PUG este necesar 1 loc de parcare la 80 mp de suprafață utilă de birouri - pentru funcțiuni fără acces public.

Se propune amenajarea a **7 locuri pentru parcare bicicletelor**.

Un loc de parcare din cele 11 locuri propuse va fi dimensionat pentru **persoane cu dizabilități**, respectiv va avea 3.5x5 m.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3, D+P+2, P+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansardă)

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 metri.

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele și alte elemente de signalistică vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul Regulament.

- **Echiparea tehnico-edilitară:**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

Clădirea existentă este branșată la toate rețelele edilitate necesare funcțiunii.

- **Spații libere și spații plantate:**

Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public de pe strada Fagului și strada Becaș, desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public limitat conform programului de funcționare al spațiului comercial.

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

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mestecăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale suprafeței parcelei, respectiv a subzonei, procentul de spațiu verde se va calcula prin raportare la suprafața parcelei inițiale.

- **Împrejmui:**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime de maxim 80 cm și o parte transparentă realizată din grijal metalic care va permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirea nu va depăși înălțimea de 2,2 m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

În situații particulare precum parcele de colț și în situații în care funcțiunea o permite, este recomandată realizarea parțială a împrejmuirilor și amenajarea parcelei ca un continuum urban, corelat cu proiectele de dezvoltare și extindere demarate de autoritățile locale.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conforme reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe învelitoare se evacuează în rețeaua de canalizare a orașului. Metodele de evacuare a apelor menajere și pluviale nu se modifică.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilului. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele clienților și a angajaților;
- autovehiculele în tranzit.

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

- **Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :**

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce

privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

- Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală de 1332 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru realizarea schimbării de destinație a imobilului din locuire+servicii în birouri+ spațiu comercial. Utilitățile necesare sunt existente pe parcelă, clădirea fiind funcțională.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

- Se propune instituirea unei subzone S_Et pentru realizarea funcțiunii comerciale de mici dimensiuni pentru care se solicită prezentul plan urbanistic zonal. Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Cluj Napoca, precum și din punct de vedere al regimului de înălțime. Propunerea nu influențează alte planuri și programe , doar vine în completarea proiectului de amenajare a străzilor Fagulii, Becaș și Arțarului contribuind la coerența zonei și la îmbunătățirea calității spațiului public.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

- Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate astfel încât consumul de energie al clădirii să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate în interiorul parcelei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

- Clădirea existentă este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.
- Evacuarea apelor menajere se va realiza în sistemul de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe învelitoare se evacuează în rețeaua de canalizare a orașului. Metodele de evacuare a apelor menajere și pluviale nu se modifică.

- În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte respectând normele în vigoare pentru funcțiunea propusă.

- Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul prevede în zonă Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației clădirii din locuire + servicii– într-un spațiu comercial de proximitate cu birouri la etajele superioare, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

- Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, acestea au fost deja realizate, în prezent pe teren existând un imobil construit.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

- Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier. Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 1332 mp, Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :
I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

- Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren. Zona este construită, atât parcela în lucru cât și parcelele vecine cu imobile cu regim de înălțime similar.

- Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

II) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

- Având în vedere funcțiunea propusă, existența imobilului pe parcelă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului.

III) folosirea terenului în mod intensiv

- Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

- Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statutul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată - SIMIVA SRL	1332.00	100%	1058.22	79%
2	Proprietate publică	0.00	0%	0.00	0%
3	Suprafață necesară pentru realizarea proiectului de sistematizare a str. Fagului - proiect în curs de elaborare.	0.00	0%	273.78	21%
	Total	1332.00	100.00%	1332.00	100.00%

3.9 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

INDICI URBANISTICI ADMIȘI S_Et_Becaș	
Instituire subzonă	S_Et_Becaș -Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
Indicatori maximi admiși	
POT max – parcele de colț	50%
CUT max – parcele de colț	2.2
Regim de înălțime admis	(1-3S)+P+5+1R
Spațiu verde pe sol natural (minim)	20%
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
POT propus	29.90%
CUT propus	0.54
Arie reglementată (conform CF)	1332 mp
Suprafața construită propusă	398,24 mp
Suprafața construită desfășurată propusă	720.26 mp
Regim de înălțime propus – nu se modifică	P+2E

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	211.00	15.84%	398.24	29.90%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	976.54	73.31%	333.75	25.06%
3	Circulații pietonale	80.36	6.03%	169.04	12.69%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	64.10	4.81%	157.19	11.80%
5	Suprafață necesară pentru realizarea proiectului de sistematizare a str. Fagului - proiect în curs de elaborare.	0.00	0.00%	273.78	20.6%
	Total	1332.00	100.0%	1332.00	100.0%

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Spațiul studiat se află la parterul imobilului înscris în C.F. nr. 251289 - C1. Construcția este realizată pe fundații din beton, are structură din cărămidă și este acoperită cu țiglă. Compartimentările sunt realizate din cărămidă, iar închiderile exterioare sunt realizate din suprafețe vitrate (PVC+termopan). Construcția are un regim de înălțime P+2E și este compusă din următoarele spații - la parter 2 garaje, depozit, centrală termică, pivniță, 2 camere, hol, baie / la etajul 1: 2 camere, bucatărie, cămară, baie, casa scării, hol, terasă / la etajul 2: 3 camere, bucatărie, baie, casa scării, hol, 2 terase.

Spațiul din jurul construcției este amenajat. Parcela are acces auto și pietonal atât din strada Becaș cât și din strada Fagului. Accesul auto este restricționat cu bariere.

Construcția este amplasată, conform PUG Cluj, într-o zonă destinată locuințelor cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR Liu), momentan ea având funcțiunea de service auto la parter și locuință la etajele 1 și 2.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat se observă că pe o rază de 500 m, nu există funcțiuni comerciale de dimensiuni mici sau medii care să deservească zona rezidențială din

apropiere. Funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită și susține locuirea din zonă.

Prin intervențiile propuse se dorește:

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Liu în S_Et_Becaș_ **Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.**
- Extinderea construcției existente la nivelul parterului, pentru amplasarea unui magazin Mega Image , care va ocupa tot nivelul parterului.
- Schimbarea destinației spațiilor de la etajele 1 și 2 din locuire în birouri.
- Extinderea unei porțiuni a construcției (8,34 mp) pe toate nivelurile, pentru amplasarea unei case a liftului care să deservească toate nivelurile acesteia.
- Amenajări interioare și exterioare pentru funcțiunea nou propusă de la parter.
- Amplasarea unei firme luminoase pe fațadă și amplasarea unui totem.

Totodată, propunerea pentru amenajarea zonei studiate s-a corelat cu proiectul pentru sistematizarea străzii Fagului, având o suprafață de cca 273.78 mp destinată implementării proiectului în curs de elaborare de către Primăria Cluj-Napoca.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Subzona S_Et_Becaș propusă vine ca o necesitate a dezvoltării zonei și ca urmare a cererii de servicii comerciale care momentan lipsesc.

Astfel, prin instituirea subzonei **S_Et_Becaș Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** este susținută dezvoltarea economică și socială a zonei.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE

Costurile generale de investiție, atât intervențiile pe clădirea existentă-pentru extinderea acesteia, cât și cele pe spațiile exterioare adiacente acesteia vor fi suportate în întregime de către beneficiar, cu excepția celor de pe suprafața de cca 273.78 mp destinată implementării proiectului în curs de elaborare pentru modernizarea străzii Fagului. Această suprafață va rămâne în grija beneficiarului până la implementarea proiectului de modernizare a străzii Fagului.

Data: 13.07.2021

Întocmit:
arh. Simona Zinca

Verificat:
arh. Vlad Negru

PUZ "Becaș 40" - instituire de subzonă S_Et _Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe strada Becaș, nr.40, Cluj-Napoca, la intersecție cu strada Fagului și reprezintă o parcelă de colț pe care în prezent există o construcție P+2E, cu suprafața construită la sol (conform CF nr.251289-C1) de 211mp – având funcțiunea de service auto la parter și locuire la etajele 1 și 2.

Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației parterului clădirii din service auto în spațiu comercial de proximitate și schimbarea destinației etajelor superioare din locuire în spații de birouri.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.
- (i) locuințe de serviciu – deținute de proprietarii spațiilor cu altă funcțiune de la parterul clădirilor. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual;
- Construcții provizorii de orice natură;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prin PUG se prevede realinierea sau a situațiilor în care la limita dintre două parcele există un decalaj, caz în care se va aplica o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelei adiacente realizându-se o aliniere locală. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerilor se va stabili prin PUZ sau PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

Retragerea din aliniament se va realiza conform plășei de reglementări.

Relația construcției cu aliniamentul de la strada Fagului conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează.

Clădirile nou propuse se vor retrage minim 6 m față de străzile adiacente parcelei – strada Becaș.

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

Clădirile nou propuse se vor retrage față de limitele laterale – spre S-V minim 3 m .

Relația construcției cu limita posterioară- Nord-Vestică NC -165 conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează, construcțiile nou propuse continuând fațada clădirii existente, astfel retragerea de 1.23 m față de limita posterioară se păstrează.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe parcelă se află o construcție care se păstrează și se refuncționalizează. Construcțiile nou propuse se vor alipi de construcția existentă, continuându-i fațadele pe direcția NE-SV. Forma și dimensiunea parcelei nu permite amplasarea de construcții suplimentare cu distanțe între ele.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 6m.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, în măsura în care acest lucru este posibil.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. 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, conform Anexei 2 la RLU.

Parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent și cu acces direct din circulațiile auto publice, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2, D+P+2, P+2 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj tehnic.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 metri.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile nou propuse vor avea învelitoare de tip terasă.

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele și alte elemente de signalistică vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul Regulament.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public de pe strada Fagulului și strada Becaș, desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public limitat conform programului de funcționare al spațiului comercial.

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

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mestecăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime de maxim 80 cm și o parte transparentă realizată din grijal metalic care va permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirea nu va depăși înălțimea de 2,2 m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

În situații particulare precum parcele de colț și în situații în care funcțiunea o permite, este recomandată realizarea parțială a împrejmuirilor și amenajarea parcelei ca un continuum urban, corelat cu proiectele de dezvoltare și extindere demarate de autoritățile locale.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un - POT maxim de 40% - pentru parcele comune.

- **POT maxim de 50% - pentru parcele de colț.**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un - **CUT maxim de 1,2** – pentru parcele cu suprafață mai mare de 1000 mp și cu front mai mare de 30 m, situate în interiorul UTR-urilor destinate locuirii de tip individual.

- **CUT maxim de 1,8** – pentru parcele situate în interiorul unor UTR-uri de orice alt tip.

- **CUT maxim de 2,2** – pentru parcele de colț.