



**ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ
< DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU ALTE FUNCȚIUNI LA PARTER (FUNCȚIUNI TERȚIARE),
STR. FRUNZIȘULUI – SUD >
FAZA – PUZ**

Adresa: Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 133

Proiect nr. 24./2016

Beneficiar: PRITAX INVEST SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului,
Nr. 129, jud. Cluj

**Amplasament teren
care a generat PUZ** Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului,
Nr. 133, jud. Cluj

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

Proiectant arhitectură: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

arh. Victor Mihăilescu

Proiectant de urbanism: arh. Ștefănuți Nicolaie Ioan



A. FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 24/2016

Denumire lucrare: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului – sud

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Observatorului, nr. 133

Beneficiari: SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str. Observatorului, nr. 129, jud. Cluj

Data: 11 /2021

Nr. Proiect: 24 / 2016

Faza proiect: Plan Urbanistic Zonal

Colectiv de proiectare:

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.

Sef proiect: arh. Victor Mihăilescu

Proiectant urbanism: arh. Nicolae Ioan Ștefănuți

Desenat: Claudiu-Dorin Popa



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

**ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ
<DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU ALTE FUNCȚIUNI LA
PARTER (FUNCȚIUNI TERȚIARE), STR. FRUNZIȘULUI – SUD>
FAZA – PUZ**

Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 133, jud. Cluj

Proiect nr. 24 /2016

BORDEROU

Piese scrise:

- Cerere
- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Lista de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz oportunitate
- Certificat de inregistrare fiscala titular (copie)
- CI imputernicit
- Acord
- Avize și acorduri solicitate prin CU
- Documentație topografică însoțită de procesul-verbal de recepție pentru (P.U.Z.)
- Studiu geotehnic
- Volumul 1 - Memoriu de prezentare
- Volumul 2 – Regulament local de urbanism

Piese desenate:

| | | |
|---|-------|--------|
| U/ P.U.Z./01a Plan de încadrare in zona | scara | 2500 |
| U/ P.U.Z./01b Plan de încadrare in PUG | scara | 2500 |
| U/ P.U.Z./02 Plan de situatie existent - disfuncionalitati | scara | 1000 |
| U/ P.U.Z./03 Plan reglementari urbanistice zonificare | scara | 1000 |
| U/ P.U.Z./04 Plan reglementari edilitare | scara | 1000 |
| U/ P.U.Z./05 Proprietatea asupra terenurilor | scara | 1000 |
| U/ P.U.Z./06 Plan propunere de mobilare urbanistica | scara | 200 |
| U/ P.U.Z./07 Relatia zona - oras | scara | 10 000 |
| U/ P.U.Z./08 Conformari spatial - volumetrice | scara | 3000 |
| U/ P.U.Z./09 Caracteristicile tesutului urban | scara | 3000 |
| U/ P.U.Z./10 Concept volumetric 1 | | |
| U/ P.U.Z./11 Concept volumetric 2 | | |
| U/ P.U.Z./12 Concept volumetric 3 | | |
| U/ P.U.Z./13 Concept volumetric 4 | | |
| U/ P.U.Z./14 Concept volumetric 5 | | |
| U/ P.U.Z./15 Concept volumetric 6 | | |
| U/ P.U.Z./16 Plan garaj subteran | | |
| U/ P.U.Z./17 Plan de situatie pentru consultarea populatiei | | |

Data:

Noiembrie 2021

Întocmit:

arh. Victor Mihăilescu

arh. Nicolae Ioan Ștefănuți



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

VOLUMUL 1

Denumire lucrare: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului – sud

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Observatorului, nr. 133

Beneficiari: SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str. Observatorului, nr. 129, jud. Cluj

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

E. ANEXE



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. Denumirea obiectivului:* ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU ALTE FUNCȚIUNI LA PARTER (FUNCȚIUNI TERȚIARE), STR. FRUNZIȘULUI – SUD
- b. Amplasamentul:* Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Observatorului, nr. 133
- c. Proiectant general:* S.C. archdesign S.R.L., Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca
- d. Beneficiari:* SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str Observatorului, nr. 129, jud. Cluj
- e. Data elaborării PUZ :* Noiembrie 2021
- f. Teren care a generat PUZ:* CF nr 339362, nr cad 339362 cu suprafața de 1342 mp provenit prin alipirea parcelelor identificate prin:
CF nr 316170 , nr cad 316170 cu suprafața de 385 mp
CF nr 266638 , nr cad 266638 cu suprafața de 957 mp
- g. Suprafața reglementată:* 3392,00 mp
- h. Suprafața studiată:* 24228,52 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

a. Obiectul P.U.Z. constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019 – prelungit (respectiv Certificatul de Urbanism nr. 4233 din 11.11.2020), în vederea obținerii Avizului PUZ în scopul amplasării unui imobil mixt, cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu cu funcțiuni terțiare la parter, spații tehnice, adapost pentru protecție civilă și parcare la nivelul subsolurilor, etaj tehnic, amenajarea incintei prin sistematizarea verticală a terenului, alei carosabile și pietonale, alte dotări de incintă și împrejmuirea terenului.

Anterior prezentei documentații, pe terenul amplasat pe str Observatorului nr 133, identificat prin CF nr. 266638, nr. topografic 22211/1, cu o suprafață de 957 mp și prin CF 316170, nr. Cad. 316170, cu o suprafață de 385 mp, a fost eliberat cetificatul de urbanism nr. 863 din 08.03.2019.

În baza acestui certificat de urbanism a fost eliberat avizul de oportunitate nr 4 din 07.01.2020. Prin acest aviz s-a stabilit ca zona de reglementat prin PUZ sa fie zona delimitata de strada Frunzisului si teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 424 / 2007



pentru care s-a emis avizul nr 402 / 2018 privind constatarea finalizarii procedurii de urbanizare. Teritoriul de studiat fiind cel care include zona de reglementat si vecinatatile adiacente.

Ulterior, in data de 11.05.2020 cele doua terenuri, mentionate anterior, au fost alipite, rezultand un CF nou caruia i-a fost atribuit un nr cad nou, respectiv CF nr 339362 cu nr cad 339362 cu suprafata de 1342 mp.

Prin urmare, ulterior, s-a solicitat un nou certificat de urbanism pentru terenul care constituie suprafata de reglementat reprezentata de urmatoarele parcele:

a) Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafata de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

b) Alte terenuri in zona reglementata

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafata de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafata de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de superficie cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafata de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de superficie cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

Terenuri in zona studiata:

- Teren in suprafata masurata de 153,93 mp – teren in posesie SC Pritax Invest SRL

- Alte terenuri in zona Ulc/PUZ

Astfel, a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 4233 din 11.11.2020.

In concluzie, suprafata de teren de reglementat totalizeaza o suprafata de 3392,00 mp. Suprafata terenului studiat totalizeaza o suprafata masurata de 24228.52 mp

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Astfel, prin documentație se propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de CF (anexate).

În conformitate cu regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în subzona **Ulc/PUZ** – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ulc/PUZ**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- existent:

Ulc/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

**- propunere:**

Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL
se propune instituirea zonei **LcP** - Zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert)

Se mentin reglementarile P.U.G. - **ULc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)
- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a unui imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la parter, locuri de parcare și spații tehnice în subsol, amenajări exterioare și împrejmuire.

Astfel, se propune amplasarea unei construcții care va adăposti funcțiunile de spații terțiare, locuințe colective și spații conexe la nivelul subsolurilor, dotate corespunzător.

Regimul de înaltime propus al construcției va fi maxim (1-3S)+P+4E+1R+Eth. Amplasarea acesteia față de limitele de proprietate se va face:

- la o distanță minimă de 20,00 m față de axul străzii (zona de protecție drum)
- la o distanță minimă de 4.50 m față de limitele laterale
- la o distanță de H/2, minim 6,00 m față de limita posterioară.

Imobilul va avea accese pietonale separate pentru spațiul comercial și locuințe. Parcajele se vor organiza pe cât posibil în subsol. Perimetral construcțiilor va exista un trotuar de protecție în limita posibilităților având în vedere diferența de nivel datorată pantelor terenului.

Se propune reorganizarea accesului carosabil la nivelul parcelei.

Atât circulația autovehiculelor cât și staționarea acestora se va desfășura în interiorul incintei prin aleile propuse și cele 24 de locuri de parcare.

Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- definirea funcțiunilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase dn documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în numar de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);



- stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbana pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

b. Solicitări ale temei program.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea acceselor și rampelor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în **UTR Uic/PUZ** – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabilă ale municipiului pentru zona



studiată, valorificarea patrimoniului natural, a spațiilor verzi și a ariilor protejate ocupă un loc important.

Astfel, se dorește reamenajarea spațiilor ocupate de garaje între locuințele cu caracter colectiv - reamenajarea va viza demolarea vechilor construcții, construirea de parcuri sub-și/sau supraterane care să se integreze în regimul de înălțime și arhitectura locului, amenajarea spațiului suplimentar ca spațiu verde și refacerea esteticii peisajului; măsura va viza îndeosebi cartierele cu o lipsă acută de spații verzi: Mănăștur, Mărăști, Zorilor și zona industrială estică.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- RLU și PUG al municipiului Cluj-Napoca.
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020
- Certificat de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019
- Certificat de Urbanism nr. 4233 din 11.11.2019
- Aviz de oportunitate nr. 4 din 07.01.2020
- Documentația cadastrală

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

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate

c. Date statistice - alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

d. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de ing. Zoltan Bede și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, telefonie).

e. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

f. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG Cluj-Napoca cuprinse în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

g. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a



Zona reglementată prin P.U.Z. prezintă următoarele vecinătăți:

- La nord-vest – strada Frunzișului
- La sud – proprietăți private – nr cad 319101, nr cad 320738
- La sud – proprietate privată – nr cad 253732

b. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Singurele puncte de acces pe strada Frunzișului sunt amplasate în cele două capete ale străzii, prin sensul giratoriu de pe strada Observatorului și cel de pe str. Câmpului.

Momentan, strada nu dispune de alte legături auto, în P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca fiind prevăzută o conexiune cu centura de sud a orașului.

Terenul care a generat prezenta documentație în faza P.U.Z. va avea acces direct din str. Frunzișului, de pe sensul de deplasare Zorilor - Mănăștur.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețelele de canalizare, electricitate, telefonie apă, gaz. Conform avizelor obținute pentru faza PUZ, în zona există rețele care influențează amplasarea pe teren a viitoareii clădiri.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

În conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Parament SRL (ing. Roxana Bălaj) și verificat de către verificator atestat MDRAP ing. Mureșan I. Olimpiu-Crostian (referat nr. 122/12.09.2019) pe amplasament au fost executate 2 foraje cu adâncimea de 20,00 m, din care au fost recoltate eșantioane pe baza cărora a fost elaborat studiul.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața terenului prezintă o înclinare generală medie de aproximativ 14° și locală de pînă la 38° dinspre nord-est spre sud-vest.

A fost interceptată apa subterană în forajele executate la adâncimile de -9,00 m respectiv -10,00 m. Este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel în perioadele cu precipitații abundente.

În conformitate cu normativul P11/1-13, zona seismică de calcul, este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10 g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Se vor respecta toate prescripțiile și recomandările studiului geotehnic menționat care a fost întocmit pentru faza PUZ. Pentru celelalte faze de proiectare și execuție vor fi avute în vedere documentații corespunzătoare etapelor respective.

2.4. CIRCULAȚIA

a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Strada Frunzișului este un drum modernizat reprezentând continuarea străzii Observatorului, compus din patru benzi auto cu două benzi pe sens și câte un trotuar cu zonă de protecție cu vegetație pe fiecare parte.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Accesele auto și cel pietonal pe amplasament se realizează din strada Frunzișului.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități teritoriale ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

b. Capacități de transport, greutăți 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.

Zona este deservită de transportul în comun prin trasee (de ex. 43, 43B, 43P) ce asigură legătura cu zona Calea Turzii, Observatorului, Mănăștur, Grigorescu și centrul comercial Vivo! Center.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în **UTR Uic/PUZ** – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

b. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a amplasamentului reglementat este zona de ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente însă la nivel de zonă se poate constata că există și o altă funcțiune determinantă, caracterul fiind dat de construcțiile cu funcțiunii de servicii.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul care a generat PUZ există 3 construcții (proapse spre desființare printr-o documentație DTAD separată de prezentul PUZ)

Construcțiile învecinate sunt preponderent construcții realizate recent cu regim de înălțime diferit (P+4E până la P+10E).

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este alcătuit din imobile realizate în ultimele două decenii cu funcțiuni variate (servicii, comerț, lăcașe de cult, gospodării comunale, locuire, activități administrative și de administrare a afacerilor, etc.) fiind amplasate în regim de construire deschis.

e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Prin PUG al municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul străzii Frunzișului, au fost instituite zone cu funcțiuni economice și zone cu caracter mixt. Astfel, în ultimii ani, zona a beneficiat de o dezvoltare importantă în sfera activităților de servicii și comerț.

f. Asigurarea cu spații verzi



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

În proximitatea sitului studiat există spații verzi publice de-a lungul strazii Frunzișului. Spațiul verde din interiorul parcelelor construite învecinate este constituit din spații verzi amenajate.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile în vigoare.

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Arealul studiat este recunoscut pentru alunecările de teren. Acestea au dezvoltare diferită în adâncime și suprafață.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (canalizare, apă, electricitate, gaz, telefonizare). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

b. Principalele disfuncționalități

În conformitate cu avizele obținute pentru faza PUZ, în zonă există rețele care influențează amplasarea pe teren a viitoarei construcții.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

a. Relația cadrul natural – cadrul construit

Pe amplasamentul care a generat PUZ există 3 construcții (proapse spre desființare printr-o documentație DTAD separată de prezentul PUZ)

Construcțiile învecinate sunt preponderent construcții realizate recent cu regim de înălțime diferit (P+4E până la P+10E).

Cele trei construcții se vor desființa în urma obținerii autorizației de desființare întocmită conform legii pe baza unei documentații specifice.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În prezent nu există situații care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principala sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Cluj-Napoca.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Tipul de proprietate asupra imobilelor care constituie zona reglementată este proprietate privată.

a. Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

b. Alte terenuri în zona reglementată

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

Terenuri în zona studiată:

- Teren în suprafața măsurată de 153,93 mp – teren în posesie SC Pritax Invest SRL

- Alte terenuri în zona UIc/PUZ

În concluzie, suprafața de teren de reglementat totalizează o suprafață de 3392,00 mp. Suprafața terenului studiat totalizează o suprafață măsurată de 24228,52 mp.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019, și în temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică: Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente UIc/PUZ.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei reglementate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică: Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente Ulc/PUZ.

Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL se propune instituirea zonei **LcP** - Zona locuinte colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comert)

Se mențin reglementările P.U.G. - **ULc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

Alte intervenții propuse prin documentația PUZ sunt următoarele:

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime).
- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

Prin prezenta documentație, în faza PUZ, nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc – după caz.

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi noninvazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zonă.

Cadrul natural va fi protejat prin păstrarea unui procent minim de 40% de spații verzi pe solul natural cu adâncime de minim 70 cm, pentru spațiile înierbate și amenajarea cu vegetație plantată, arbori și pomi de înălțime joasă, medie și înaltă. Prin amplasarea construcției se va asigura o cât mai bună însorire a întregului ansamblu.

În zona amplasamentului studiat nu sunt identificate potențiale cu caracter balnear sau posibilități de amenajări cu acest specific.



3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- a. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)*
- b. Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.)*
- c. Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.)*
- d. Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)*
- e. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)*

În prezent strada Frunzișului este o stradă modernizată și se compune din patru benzi auto (câte două pentru fiecare sens de circulație) și câte un trotuar de 1.5m cu zonă de protecție cu vegetație de 1.5m de fiecare parte, însumând o ampriză de cca 20m.

Se propune realizarea unui acces carosabil din strada Frunzișului în partea de nord vest a parcelei, acces pentru subsoluri/parcaje.

Din spațiul public, se va asigura un acces pietonal la parcela. În interiorul parcelei, accesele pietonale în clădire vor fi separate pe funcțiuni: un acces pentru locatari și un acces pentru spațiul comercial.

Împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pante cu coama și casiu care va asigura îndreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi deversate în rețeaua colectoare publică.

În imediata vecinătate a accesului auto (intrare) se va amenaja un loc pentru punct gospodăresc îngropat (pe 4 fracții), în vederea colectării resturilor menajere.

În total, în incintă se va amenaja un număr de 24 locuri de parcare (17 locuri pt biciclete), respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vânzare spațiu comercial).

În zona care face obiectul PUZ nu este cazul să fie studiată organizarea de circulații feroviare, navale sau aeriene.

3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise*



și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

- Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

• dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

• dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Prin PUZ se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ulc/PUZ**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- existent

Ulc/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propunere

- Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL se propune instituirea zonei **LcP** - Zona locuinte colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comert)

Se mentin reglementarile P.U.G. - **Ulc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului construibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instuite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime,)

- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

În conformitate cu anexa 1 la RLU PUG municipiul Cluj-Napoca funcțiunile terțiare sunt definite astfel:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

Având în vedere existența pe amplasament a unor construcții existente, în baza unei documentații autorizată de desființare se propune eliberarea terenului de construcții.

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în „Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor” indicativ NP 55-88 și „Ghid privind execuția lucrărilor de demolare a elementelor de construcții din beton și beton armat” indicativ GE 022-1997.

Aceste lucrări vizează desființarea construcțiilor și instalațiilor existente. Desființarea instalațiilor se va realiza până la limita de proprietate pentru ca viitoarea construcție să poată fi legată la rețele (apă-canal, electrica, gaz, telefonie).

Imobilele se vor demola complet inclusiv fundațiile. Structura se va demola în ordine inversă construirii acesteia. Demolarea părților componente ale clădirilor sau a unui element de construcție să nu atragă prăbușirea neprevăzută a altei părți sau a altui element din clădirea supusă lucrărilor de demolare sau a construcțiilor existente învecinate.

Prin prezenta documentație se propune demolarea completă a tuturor construcțiilor, subterane sau supraterane, existente pe terenul studiat, ceea ce presupune:

- demolarea suprastructurii și a elevației construcțiilor;
- îndepărtarea în totalitate a fundațiilor construcțiilor, a eventualelor utilaje tehnologice a rampelor și a platformelor betonate;
- conformarea și asigurarea împotriva accidentelor a golurilor rezultate în urma îndepărtării fundațiilor și pregătirea terenului pentru construirea imobilului ce va fi propus printr-



o documentație tehnică ulterioară prezentei;

- degajarea amplasamentului de moloz, spărturi și îndepărtarea în totalitate de pe șantier a materialelor rezultate prin transportarea acestora prin intermediul firmei de salubritate în baza contractului aferent;

- tehnologia de demolare nefiind limitativă, va putea fi adaptată de către constructor la mijloacele tehnice de care dispune, cu respectarea legislației în vigoare;

- proiectantul avansează propunerea ca demolarea construcțiilor să se facă manual în cazul deșeurilor pentru care legislația permite acest lucru; iar pentru celelalte deșeuri se va aplica metoda adecvată de gospodărire a deșeurilor (conform legii în vigoare);

- în cazul demolării construcțiilor subterane se vor lua măsuri de protecție astfel încât identificarea acestora să se facă în condiții de maximă protecție a personalului și a utilajelor iar desființarea acestora să respecte normele de protecție și securitate a muncii.

Măsuri ce trebuie luate și instrucțiunile de lucru în vederea executării lucrărilor de demolare:

- zona de lucru va fi delimitată iar pentru accesul pe șantier vor fi instalate pancarte de avertizare;

- se va instrui personalul executant asupra pericolului și a măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor cât și a măsurilor de protecția muncii;

- se vor scoate de sub tensiune eventualii consumatori de energie electrică din incintă în care se află instalațiile ce urmează a fi desființate.

Începerea lucrărilor de demolare nu este admisă decât după luarea tuturor măsurilor de siguranță și verificarea acestora de către factorii de conducere ai societății ce execută aceste lucrări. În timpul lucrărilor de desființare se vor respecta normele de securitate și sănătate în muncă în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICARE

În baza avizului de oportunitate nr 4 din 07.01.2020 s-a stabilit ca zona de reglementat prin PUZ sa fie zona delimitata de strada Frunzisului si teritoriul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 424 / 2007 pentru care s-a emis avizul nr 402 / 2018 privind constatarea finalizarii procedurii de urbanizare. Teritoriul de studiat fiind cel care include zona de reglementat si vecinatatile adiacente.

Zona este constituita din urmatoarele terenuri:

c. Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafata de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

d. Alte terenuri in zona reglementata

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafata de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafata de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de suprafata cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafata de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de suprafata cu titlu gratuit, pe durata existentei instalatiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distributie Transilvania Nord SA – sucursala de distributie a energiei electrice Cluj-Napoca

- Terenuri in zona studiata:

- Teren in suprafata masurata de 153,93 mp – teren in posesie SC Pritax Invest SRL

- Alte terenuri in zona Ulc/PUZ



Astfel, a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 4233 din 11.11.2020.

In concluzie, suprafata de teren de reglementat totalizeaza o suprafata de 3392,00 mp.

Suprafata terenului studiat totalizeaza o suprafata masurata de 24228.52 mp

| TERITORIU AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------|--------|---------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| ULc/PUZ - zona de urbanizare cu functiune rezidentiala - ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente | 3392,00 | 100,00 | 2050,00 | 60,44 |
| LcP - zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert) | 0,00 | 0,00 | 1342,00 | 39,56 |
| TOTAL | 3392,00 | 100,00 | 3392,00 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN PUZ

| TERITORIU AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------|--------|----------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| ULc/PUZ - zona de urbanizare cu functiune rezidentiala - ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente | 24228,52 | 100,00 | 22886,52 | 94,46 |
| LcP - zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert) | 0,00 | 0,00 | 1342,00 | 5,54 |
| TOTAL | 24228,52 | 100,00 | 24228,52 | 100,00 |

Caracteristici teren care a generat PUZ:

Beneficiar:

S.C. PRITAX INVEST S.R.L., Str. Observatorului, nr. 129, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Amplasament:

Str. Observatorului, nr. 133, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. CF : 339362, nr. cad. 339362, St = 1342,00 mp

Incadrare in P.U.G.

UTR ULc/PUZ - Zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

Situatia existenta

S construita = 74,00 mp / S desfasurata = 74,00 mp

P.O.T. existent= 5,52% / C.U.T. existent= 0,06

Propunere

Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafata de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

se propune instituirea zonei

UTR LcP - zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert)

Constructie propusa cu regim de inaltime (1-3S)+P+4E+Er+Eth

Subsoluri – spatii tehnice, parcaje auto si biciclete, boxe

Parter – functiuni teritiare

Etaje (Et 1-4 si Er) – apartamente

Etaj tehnic – spatii cu caracter exclusiv tehnic

Suprafete conform propunere de mobilare

S construita totala = 410,00 mp (calcul POT)

S desfasurata totala = 1870,77 mp (calcul CUT - nu include subsol)



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Suprafete pavate (carosabil si pietonal) = 387,06 mp (28.95 %)

Suprafete spatii verzi amenajate pe sol natural cu adancimea de minim 70 cm = 540.00 mp (40.38 %)

- Nr. locuri de parcare auto: 24 (din care 7 locuri pt comert si 17 pt locuire;

din totalul de 24 locuri, 2 locuri de parcare sunt amenajate pentru persoane cu dizabilitati)

- Nr. locuri de parcare biciclete: 17

P.O.T. maxim admis = 40,00%

C.U.T. maxim admis = 1,40

NOTA: Pentru calculele de mai sus si cele din bilantul teritorial nu a fost luata in calcul suprafata de 153.93 mp aflata in posesia SC Pritax Invest SRL.

Indicii urbanistici si suprafetele sunt calculate raportat doar la suprafata terenului proprietate SC Pritax Invest SRL

identificata prin nr. CF : 339362, nr. cad. 339362, St = 1342,00 mp.

Se mentin reglementarile P.U.G. - ULc/PUZ, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafata de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafata de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafata de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

BREVIAR DE CALCUL LOCURI DE PARCARE UTR LcP

FUNCTIUNI COMERCIALE - PARTER

Suprafata utila spatiu vanzare, Su = 245

Necesar: 1 loc de parcare auto la 35 mp spatiu vanzare

Total locuri propuse pentru functiuni comerciale: 7 locuri de parcare auto

LOCUINTE COLECTIVE

Nr apartamente cu AU mai mică decât 100 mp = 17

Necesar:

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

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

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit)

destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Total locuri propuse pentru locuire: 17 locuri de parcare auto / 17 biciclete

TOTAL

Locuri de parcare auto propuse: 24 buc.

din care:

- 22 locuri in garaj

- 2 locuri la sol

Locuri de biciclete propuse: 17 buc. in garaj

- BILANT TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT PUZ

CF 339362, NR. CAD. 339362 - SC PRITAX INVEST SRL

- SUPRAFTA TOTALA TEREN = 1324,00 mp

- SE PROPUNE DEZMEMBRAREA SUPRAFETEI DE 4,94 mp

PENTRU AMENAJAREA ACCESULUI



- SUPRAFATA RAMASA PENTRU CONSTRUIRE ESTE 1337,06 mp

| TERITORIU AFERENT | PROPUS | |
|---|---------|--------|
| | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN DEZMEMBRATA PENTRU AMENAJARE ACCES | 4,94 | 0,37 |
| SUPRAFATA TEREN RAMAS PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL PROPUS | 1337,06 | 99,63 |
| TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ CF 339362, NR. CAD. 339362 - SC PRITAX INVEST SRL | 1342,00 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL TEREN PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL PROPUS

| TERITORIU AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|--|---------------|----------------|---------------|
| | mp | % | mp | % |
| CONSTRUCTIE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER | 0,00 | 0,00 | 410,00 | 30,67 |
| CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINTARE | 74,00 | 5,52 | 0,00 | 0,00 |
| ZONE PAVATE - CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE SI PLATFORME | 353,00 | 26,30 | 387,06 | 28,95 |
| SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL CU ADANCIMEA DE MINIM 70 cm | 0,00 | 0,00 | 540,00 | 40,38 |
| SPATII NEAMENAJATE | 915,00 | 68,18 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 1337,06 | 100,00 | 1337,06 | 100,00 |
| INDICI MAXIM ADMISI PRIN PUZ: POT max = 40 % Sc max = 534,82 mp CUT max = 1,4 Sd max = 1 871,88 mp AC maxim nivel locuire = 35 % x St Sc maxim nivel locuire = 467,97 mp | INDICI CONFORM PLAN MOBILARE: S.construita propusa = 410,00 mp POT = 30,67 % S.desfasurata propusa = 1 870,77 mp CUT = 1.399 (Nota: Suprafetele nu includ subsolul) AC nivel locuire = 333,00 mp | | | |

NOTA:

ETAJ TEHNIC - nivel cu functiuni exclusiv tehnice (centrale termice, pompe de caldura, case lift si amplasare alte instalatii, utilaje sau aparatura aferenta acestora pentru functionarea optima a imobilului). Aceste spatii pot avea compartimentari interioare in functie de necesitatile de separare a instalatiilor, aparaturii si protectiei acesteia. In aceste spatii nu sunt admise incaperi cu functiunea de locuit, ateliere pentru interventii (reparatii) vestiare / spatii de odihna pentru personalul de intretinere sau alte incaperi care nu au caracter strict tehnic.

Amplasament, circulații, accese

Se propune un acces carosabil in partea de nord vest a parcelei, acces pentru subsoluri/parcaje.

Din spatiul public, se va asigura un acces pietonal la parcela. In interiorul parcelei, accesele pietonale in cladire vor fi separate pe functiuni: un acces pentru locatari și un acces pentru spațiul comercial.

Împrejurul construcției se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pante cu coama și casiu care va asigura indreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi deversate în



rețeaua colectoare publică.

În imediata vecinătate a accesului auto (intrare) se va amenaja un loc pentru punct gospodaresc ingropat (pe 4 fracții), în vederea colectării resturilor menajere.

În total, se vor amenaja un număr de 24 locuri de parcare (17 locuri pt biciclete), respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vânzare spațiu comercial).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

a. Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la căminul de apometru. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului rețelelor de apă;

În conformitate cu cerințele P118 se vor prevedea toate instalațiile necesare prevenirii și singurii incendiilor.

b. Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc

Din cadrul obiectivului propus se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă, conform avizului deținătorului rețelelor de canalizare, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

c. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

d. Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc

Amplasamentul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telecomunicații existente. Conectarea la aceste rețele se va realiza în conformitate cu avizul deținătorului acestor rețele.

e. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.

Imobilele propuse vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea.

f. Alimentare cu gaze naturale – după caz; extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

Clădirea va fi conectată la rețeaua publică existentă de alimentare cu gaze naturale, în baza avizului deținătorului de rețea și în baza unui proiect de specialitate.



g. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcției, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizelor pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție, pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din santier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Funcțiunile propuse de locuire și spațiu comercial, nu reprezintă funcțiuni cu potențial de poluare, emisii sau deversări etc. Astfel, pe perioada de funcționare a clădirii nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare sau eliminare a surselor de poluare.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Principalele riscuri naturale evidențiate în zona studiată sunt reprezentate de alunecările de teren. Se vor lua măsurile necesare pentru prevenirea acestui fenomen, conform concluziilor studiului geotehnic sau a altor studii de specialitate (după caz).

c. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate accidentale de pe pardoseală se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în colectorul stradal. Apele provenite de pe suprafetele carosabile (sol/subsol) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate la rețeaua publică. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

d. Depozitarea controlata a deseurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, cărămizi, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat. În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general. Pe perioada de funcționare a spațiului comercial și a locuințelor se vor ridica deșeuri separate pentru echipamentele electronice și electrice, deșeurile provenite din baterii și acumulatori, deșeurile de carton, hârtie și lemn și deșeurile de becuri, neone, deșeuri provenite din plastic și sticlă și deșeuri menajere, conform contractelor prevăzute și conform legilor în vigoare.

e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

f. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate în proporție de minim 40 % astfel încât, prin amenajările propuse, zona să se dezvolte sub forma unei compoziții închegate urbanistic cu funcțiune și aspect urban.

g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor perimetre protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

h. Refacerea peisajistică și reabilitare urbană

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea terenului neconstruit la forma conformă investiției propuse. Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special. În jurul imobilului propus terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

j. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu au fost evidențiate disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-ul studiat sunt în proprietate privată.

În vederea realizării accesului la parcela reglementată se propune dezmembrarea următoarelor suprafețe de teren:



- din terenul identificat prin CF 339362, nr. cad. 339362 suprafata S = 4,94 mp
- din terenul aflat in posesie SC Pritax Invest SRL, suprafata S = 52,54 mp

Propunerile avansate prin prezenta documentație sunt în concordanță cu prevederile și reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Investiția propusă va contribui pozitiv la cadrul social și economic al municipiului, astfel:

- Dezvoltarea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin construirea imobilului propus
- Investiția propusă completează oferta de servicii din zonă
- Construcția propusă va genera venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate
- Prin crearea de noi locuri de muncă se vor genera venituri indirecte la bugetul local sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați
- Realizarea în condiții optime a investiției propuse va încuraja și alți investitori să participe la dezvoltarea armonioasă a zonei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Astfel, prin P.U.Z. se propun următoarele:

- existent

Ulc/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propunere

Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL se propune instituirea zonei **LcP** - Zona locuinte colective ce cuprind la parter alte functiuni (comert)

Se mentin reglementarile P.U.G. - **ULc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)
- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

În vederea stabilirii intervențiilor, reglementarilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerentă a funcțiunii zonei
- încadrarea în Planul Urbanistic General
- circulații și echipare edilitară.

Documentația propusă va urma toate căile de avizare și aprobare necesare.

Ulterior aprobării acesteia, investiția va fi supusă condițiilor de avizare în vederea obținerii autorizației de construire care să confere beneficiarului instrumentele legale în vederea construirii.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt poate fi un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Important este ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de studiere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unei construcții care să se plezească pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

5. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 863 din 08.03.2019

Certificat de Urbanism nr. 4233 din 11.11.2019

Aviz de oportunitate nr. 4 din 07.01.2020

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentația topografică cu viză cadastrală în scopul elaborării P.U.Z.

CLUJ-NAPOCA
Noiembrie 2021

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN



VOLUMUL 2

DENUMIRE LUCRARE: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului – sud
AMPLASAMENT: Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Observatorului, nr. 133
BENEFICIAR: SC Pritax Invest SRL
Mun. Cluj-Napoca, str. Str. Observatorului, nr. 129, jud. Cluj

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

- Reglementările cuprinse în PUG al municipiului Cluj-Napoca și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU AFERENT PUZ ESTE STRUCTURAT ASTFEL:

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.;
- 1.2. Baza legală a elaborării;
- 1.3. Domeniul de aplicare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Unități și subunități funcționale.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare / aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Locală de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, ațiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor cuprinse în limita zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile care nu sunt cuprinse în zona reglementată de prezentul PUZ nu sunt afectate de prevederile RLU aferente acestuia.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza *P.U.G. municipiul Cluj-Napoca aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014*, amplasamentul este situat în *UTR Ulc/PUZ – Zona de urbanizare*

cu funcțiune rezidențială – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În consecința, pentru urbanizarea acestor terenuri este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- existent

ULc/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propunere

Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL se propune instituirea zonei **LcP** - Zona locuinte colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comert)

Se mențin reglementările P.U.G. - **ULc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)

- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat prin PUZ.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prevederile urbanistice propuse, prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementată, propun aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenurilor. Nu se modifică regimul de încadrare a terenului în intravilan.



2.1. Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Spațiile verzi amenajate sunt constituite din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate, având un sol natural cu adâncime de minim 70 cm.

Investiția propusă, în zona reglementată, va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în mod organizat atât pe perioada execuției construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, în baza contractului cu o firmă specializată de salubritate.

Pe zona reglementată nu se vor accepta construcții cu funcțiuni care să pună în pericol mediul înconjurător. Nu se vor accepta funcțiuni care să presupună posibilități de folosire a substanțelor poluante. Sunt interzise orice deversări de substanțe periculoase în solul natural. Se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, a apelor menajere și a apelor provenite din funcționarea aparatelor de condiționare și deversarea acestora în rețeaua municipală de canalizare.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe zona reglementată se va face doar cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea prevăzută pe zona perimetrului reglementat în Planul Urbanistic Zonal.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pe terenul pe care se intenționează amplasarea construcției.

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor eventuale riscuri.

Condițiile urbanistice privitoare la amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile parcelelor, asigurarea de spații verzi și împrejurimi vor fi detaliate în capitolul „**4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**”

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea tuturor condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

În cadrul zonei reglementate prin PUZ a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Plan reglementări urbanistice zonificare”.

Pentru construirea de platforme carosabile sau pietonale, rampe de acces la garaj, panouri publicitare, împrejuriri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va avea în vedere distanțele impuse de prezentul regulament de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zonă.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop, subteran sau suprateran.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

- existent

Ulc/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propunere



Pentru terenul identificat prin CF nr. 339362, nr. Cad 339362, suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL
se propune instituirea zonei **LcP** - Zona locuinte colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comert)

Se mentin reglementarile P.U.G. - **ULc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, pentru terenurile identificate prin:

CF nr. 303604, nr. Cad 303604, suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 299394, nr. Cad 299394, suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

CF nr. 303605, nr. Cad 303605, suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

În conformitate cu anexa 1 la RLU PUG municipiul Cluj-Napoca funcțiunile terțiare sunt definite astfel:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. Secțiunea 1 - Generalități. Caracterul zonei

Teren reglementat prin PUZ:

a) Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

b) Alte terenuri in zona reglementata

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL



- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

Alte terenuri în zona studiată:

- Teren în suprafața măsurată de 153,93 mp – teren în posesie SC Pritax Invest SRL

- Alte terenuri în zona Ulc/PUZ

În concluzie, suprafața de teren de reglementat totalizează o suprafață de 3392,00 mp.

Suprafața terenului studiat totalizează o suprafață măsurată de 24228.52 mp

Caracterul actual:

Ulc/PUZ – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

Caracterul propus:

LcP - Zona locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț)

Pentru terenurile menționate anterior (în proprietate SC Fortech Global Services SRL) se vor păstra reglementările **Ulc/PUZ** - Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, conform regulament PUG Cluj-Napoca

Zona va avea o structură urbană coerentă cu locuințe colective la etajele superioare și alte funcțiuni (comerț) la parterul acestora.

4.2. Secțiunea 2 - Utilizare funcțională

1. Utilizări admise

UTR LcP - Locuințe colective

2. Utilizări admise cu condiționări

UTR LcP

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.



(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

3. Utilizări interzise

UTR LcP

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 re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

4.3. Secțiunea 3 - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

UTR LcP

toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;

(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă (cel puțin pe o latura a terenului);

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

UTR LcP

Alinierea clădirilor este obligatorie. Cladirile vor respecta aliniamentul existent determinat de zona de protecție a strazii Frunzisului, respectiv 20 m din axul drumului.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

UTR LcP

Având în vedere modul de dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism, se impun local deschideri în frontul străzii, retragerea față de cele doua limite laterale va fi mai mare sau egală cu 4,50 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai

înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

UTR LcP

Nu este cazul.

8. Circulații și accese

UTR LcP

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Se vor prevedea accesele pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. Stationarea autovehiculelor

UTR LcP

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 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 profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

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

Servicii cu acces public:

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



Servicii profesionale:

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

Servicii manufacturiere:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU

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

– 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

UTR LcP

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m și o înălțime totală (maximă) a clădirii de 21 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim maxim de înălțime de (1-3S)+P+4E+ER+Eth;

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

ETAJ TEHNIC (Eth) - nivel cu funcțiuni exclusiv tehnice (centrale termice, pompe de caldura, case lift și amplasare alte instalatii, utilaje sau aparatura aferenta acestora pentru functionarea optima a imobilului). Aceste spatii pot avea compartimentari interioare in functie de necesitatile de separare a instalatiilor, aparaturii și protecției acestora. In aceste spatii nu sunt admise incaperi cu functiunea de locuit, ateliere pentru interventii (reparatii) vestiare / spatii de odihna pentru personalul de intretinere sau alte incaperi care nu au caracter strict tehnic.

11. Aspectul exterior al cladirilor

UTR LcP

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, se poate prevedea utilizarea unitară a acoperişurilor cu șarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită în cazul acoperişurilor înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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



Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta următoarele reglementări:

FIRME COMERCIALE / NECOMERCIALE

FIRME

Categoriile de firme

- (a) firme aferente activităților de comerț en detail
- (b) firme aferente activităților de alimentație publică
- (c) firme aferente serviciilor cu acces public
- (d) firme aferente serviciilor profesionale
- (e) firme aferente serviciilor manufacturiere
- (f) firme aferente instituțiilor publice sau de interes public
- (g) firme aferente societăților comerciale

Reglementări de ordin general

(1) firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă. Conținutul textului poate include doar denumirea activității, numele firmei și eventuale elemente reglementate prin acte normative ale autorității publice.

(2) firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.

(3) pentru activități ce nu ocupă spații adiacente fațadei, la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.

(4) pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Prin excepție, în cazul imobilelor de colț se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi. În situațiile în care e posibilă dispunerea firmei în partea superioară a fațadei, o a doua firmă poate fi dispusă la nivelul parterului.

(5) firmele se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm. E interzisă dispunerea firmelor perpendicular pe fațadele imobilelor.

(6) firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce pot impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.

(7) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.

(8) firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.

(9) documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc).



(10)În zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

Reglementări specifice pentru activitățile de comerț en detail, de alimentație publică, pentru serviciile cu acces public:

(11)firmele vor fi, de regulă, elemente unicat, adecvate contextului urban în care sunt amplasate (zone istorice, comerciale, rezidențiale etc).

(12)dimensiunea firmelor / a corpurilor de literă va fi de natură a le face lizibile de la o distanță de 50 m (h: 15 – 40 cm).

(13)firmele vor fi alcătuite din text / litere și simboluri grafice (nonfigurative – logouri, sigle) independente, montate individual pe fațadele clădirilor. Prin excepție, în situațiile în care arhitectura clădirilor include elemente constructive dedicate firmelor, cu o anumită specificitate, acestea se vor utiliza ca atare.

(14)firmele vor fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc în cadrul firmelor sau vitrinelor.

(15)standarde de marcă (brand) nu pot constitui pretexte pentru nerespectarea prezentului regulament.

(16)pentru serviciile funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) se pot amplasa pe fațadele imobilelor doar plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp. Amplasarea oricărui alt tip / format de firmă este în mod expres interzis.

Pentru activitățile serviciilor profesionale, serviciilor manufacturiere:

(17) pentru această categorie de activități, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.

(18)acestea se vor dispune în vecinătatea accesului – în clădire sau în spațiile ocupate de aceste activități

(19)în cazul profesiilor liberale, se recomandă ca grafica / designul și conținutul textului să fie standardizate prin grija asociațiilor profesionale, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

(20)firmele vor cuprinde text și simboluri grafice (logouri, sigle). Reprezentarea de elemente figurative (obiecte de diverse tipuri, organe umane, animale etc) e interzisă.

(21)pentru această categorie de firme, iluminarea e opțională și condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor. Iluminatul nu poate fi intermitent sau pulsatoriu pentru firme aferente instituțiilor publice sau de interes public.

(22)firmele instituțiilor vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 6000 cmp.

(23)instituțiile care dispun de formate standardizate (în general cele ale administrației publice, de învățământ etc) le vor utiliza ca atare.

(24)suplimentar, în cazul instituțiilor care dispun de un întreg imobil, este admisibilă / recomandată inscripționarea titlaturii acestora în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Textul va fi realizat din litere detașate, espasate, de culoare neagră. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadelor și de condițiile de lizibilitate pentru firme aferente sediilor societăților comerciale.



(25) firmele societăților comerciale vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 1200 cmp. Iluminarea e opțională și condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor.

(26) Prin excepție, în cazul societăților comerciale ce dispun de un întreg imobil, suprafața maximă a firmelor va fi de 6000 cmp. Suplimentar, este admisibilă amplasarea unei firme în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Aceasta va fi alcătuită din text / litere și simboluri grafice (nonfigurative – logouri, sigle) independente, montate individual pe fațada clădirii. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadei și de condițiile de lizibilitate. Firmele vor putea fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii.

VITRINE

(27) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

(28) în golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

(29) la clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea / refacerea unității expresiei arhitecturale.

(30) sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

(31) amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.

(32) vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.

(33) poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.

(34) pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc) , în funcție de specificul activității.

(35) vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente – obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă. Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise – încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.

(36) documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc)

(37) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare, determinate de caracteristicile concrete ale arhitecturii imobilelor.

12. Conditii de echipare edilitara și evacuarea deșeurilor



UTR LcP

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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 destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

13. Spatii libere si spatii plantate

UTR LcP

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural, cu adâncime de minim 70 cm, vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

14. Împrejmuiri

UTR LcP

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

4.4. Secțiunea 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR LcP

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:
P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelurile cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

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

UTR LcP

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA

Noiembrie 2021

Intocmit,

arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN