

Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Proiect nr. 33/2020

Beneficiari:	SC MFM Construct SRL SC Geromed Beta SRL
Amplasament:	str. Oasului, nr. 86-90, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general:	S.C. Bogart Construct S.R.L. Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant urbanism:	S.C. Linie Punct SRL Str. Alexandru Vlahuta, f. n., Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 33/2020

Beneficiari:	SC MFM Construct SRL SC Geromed Beta SRL
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general:	S.C. Bogart Construct S.R.L. Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Obiectul:	Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
Amplasament:	str. Oasului, nr. 86-90, Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Coordonator urbanism:
Arh. Moldovan Corina

.....

BORDEROU

Proiect nr. 33/2020

A. Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

B. Piese desenate

- Plan de incadrare in zona /PUG	-
- Plan de situatie existenta	sc. 1:500
- Plan reglementari urbanistice PUZ	sc. 1:500
- Informarea si consultarea populatiei	sc. 1:500
- Corelare situatie existenta cu propunere PUZ	sc. 1:200
- Plan posibilitate mobilare	sc. 1:500
- Plan proprietati asupra terenurilor	sc. 1:500
- Plan echipare edilitara	sc. 1:500
- Plan etapizare PUZ	sc. 1:1000

C. Anexe

- Certificat de urbanism nr. **2769/06.09.2021**
- Extrase de carte funciara
- Plan topografic vizat OCPI
- Aviz de oportunitate nr. **92/19.07.2021**
- Studiu geotehnic
- Avize si acorduri solicitate prin CU nr. **2769/06.09.2021**
- CD

Volumul 1: Memoriul general:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Cadrul legal

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 3.10 Anexe

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. Zonificarea funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

C) Piese desenate

- | | |
|--|-----------|
| - Plan de incadrare in zona/PUG | - |
| - Plan de situatie existenta | sc. 1:500 |
| - Plan reglementari urbanistice PUZ | sc. 1:500 |
| - Informarea si consultarea populatiei | sc. 1:500 |
| - Plan posibilitate de mobilare urbana | sc. 1:500 |
| - Analiza sectoriala | |
| - Analiza circulatiilor | |
| - Analiza tesut urban si regim de inaltime | |
| - Plan proprietati asupra terenurilor | sc. 1:500 |
| - Plan echipare edilitara | sc. 1:500 |
| - Studiu de insorire | |

Volumul 1 MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 33/2020

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Amplasamentul obiectivului si adresa:

str. Oasului, nr. 86-90, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarii lucrarilor:

SC MFM Construct SRL

SC Geromed Beta SRL

Perioada de executie propusa: 2021-2022

Suprafata terenului reglementat (conf. extrase CF anexate):

$S_{\text{teren}}=5662.00\text{mp}$ - nr. CF 277219; nr. cad. 277219;

$S_{\text{teren}}=1700.00\text{mp}$ - nr. CF 297605; nr. cad. 297605;

$S_{\text{teren}}=55.00\text{mp}$ - nr. CF 317116; nr. cad. 317116;

$S_{\text{teren}}=90.00\text{mp}$ - nr. CF 317117; nr. cad. 317117;

$S_{\text{teren}}=505.00\text{mp}$ - nr. CF 317118; nr. cad. 317118

$S_{\text{total teren reglementat}}=8012.00\text{mp}$

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

Prezenta documentație propune schimbarea unității teritoriale existente, UTR=RiM – zona industrială restructurabilă, zona mixtă, suprafața parcelor deținute de beneficiari, în **UTR=RiM_i** cu POTmax=60% și CUTmax=2.80 ADC/mp teren și **reparcelarea amplasamentului reglementat**, respectiv realizarea unui regulament de construire pe aceste parcele.

Obiectivele principale sunt de transformare și asanare a zonei, de creștere a calității spațiului construit, crearea unei ambiante urbane conforme și a unei imagini arhitecturale contemporane.

1.3. Surse de documentare

-lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. În cadrul P.U.G. 2014, terenul reglementat este încadrat în UTR=RiM – restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă, iar prin PUZ aprobat cu HCL 373/26.06.2007 s-a reglementat și restructurat vechea incintă industrială situată la sud-vest de terenul reglementat.

-lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Certificatul de Urbanism nr. **2769/06.09.2021**
- Avizul de oportunitate nr. **92/19.07.2021**
- Documentația topografică aprobată de OCPI cu PV recepție nr. **5138/2021**
- Studiul geotehnic întocmit de **SC Geodesign SRL**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale. Totalul de 8012.00 m² de teren se compune din 5 parcele fiind în proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate. Se propune reparcarea amplasamentului prin modificarea dimensiunilor actualelor 5 parcele.

Suprafața terenurilor studiate este defalcată în următoarele parcele:

- parcela 1 are o suprafață de teren de 5662.00 mp, conform CF nr. 277219; nr. cad. 277219;
- parcela 2 are o suprafață de teren de 1700.00 mp, conform CF nr. 297605; nr. cad. 297605;
- parcela 3 are o suprafață de teren de 505.00 mp, conform CF nr. 317118; nr. cad. 317118
- parcela 4 are o suprafață de teren de 90.00 mp, conform CF nr. 317117; nr. cad. 317117;
- parcela 5 are o suprafață de teren de 55.00 mp, conform CF nr. 317116; nr. cad. 317116;

S_{teren total}=8012.00 mp

Destinația zonei (conform PUG)

Zona studiată: S_{teren}=10922.00 mp

U.T.R.existent=RiM/PUZ - zona industrială restructurabilă, zona mixtă

P.O.T.maxim=60%

C.U.T.maxim=2.8 ADC/mp teren

Zona reglementată: S_{teren}=8012.00 mp

U.T.R.existent=RiM/PUZ - zona industrială restructurabilă, zona mixtă

P.O.T.maxim=60%

C.U.T.maxim=2.8 ADC/mp teren

Parcela identificata cu nr. cadastral 277219, in suprafata de 5662.00 mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment cu opt corpuri de cladire avand functiuni de hala de productie P si P+2E, cabina de poarta, atelier auto si atelier tamplarie, castel de apa, statie de deurizare, centrala termica, statie de compresoare si magazine metalica. Parcela cu nr. cadastral 297605 cu suprafata de 1700.00 mp exista o constructie cu destinatie industriala – constructie de conuri pirometrice cu regim de inaltime P+E, iar pe parcela cu nr. cad. 317118 exista doua constructii cu destinatia de decantor si put de apa.

Limite si vecinatati

Terenul se invecineaza la nord si est cu strazile Oasului si Treboniu Laurian, iar pe laturile sud si vest cu proprietati private edificate cu locuinte colective si spatii de servicii si comert (imobile mixte in principal).

2.2. Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extrase CF anexate si au suprafata totala de 8012.00 m².

Terenul este invecinat cu:

- la nord – strada Oasului;
- la sud si vest – ansamblu de locuinte colective si spatii conexe cu locuirea aprobat in baza PUZ aprobat cu HCL nr. 373/26.06.2007;
- la est – str. Treboniu Laurian.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic intocmit de SC Geodesign SRL pentru faza PUZ de proiectare, rezulta ca amplasamentul este situat la limita sudica a Podisului Somesan la baza Dambului Rotund, pe un teren orizontal, pe malul stang al ramului Somesul Mic.

Pe baza lucrarilor geotehnice executate, a incercarilor de laborator prezum si a materialului de arhiva, s-a pus in evidenta urmatoarea stratificatie caracteristica:

1. Orizontul antropic:

Strat 1: - placa de beton. Stratul a fost interceptat la cota relativa 0.00 si are o grosime de 0.20 m;
Strat 1a: - umplutura coeziva, cenusie, cu pietris. Stratul a fost interceptat la cota – 0.20 m si are o grosime de 0.50 m;

2. Orizontul aluvionar fin:

Strat 2: - argila negricioasa, consistenta, afanata, contractile, active. Stratul a fost interceptat la cota – 0.70 m si are o grosime de 4.40 m.

3. Orizontul aluvionar grosier:

Strat 3: - pietris cu nisip/nisip cu pietris si rar bolovanis cafeniu, cu indesare medie/indesat. Stratul a fost interceptat la cota – 5.10 m si are o grosime de 7.40 m.

Strat 3a: - nisip cu pietris cafeniu inchis-cenusiu, cu indesare medie, in matrice argiloasa. Stratul a fost interceptat la cota – 12.50 m si are o grosime de 2.50 m.

4. Orizontul sedimentar evaporitic:

Strat 4: - Sare. Stratul a fost interceptat la cota – 15.00 m, iar forajul s-a incheiat in acest strat.

Fundatiile se vor incastra in Stratul 3 – Pietris cu nisip/nisip cu pietris si rar bolovanis cafeniu, cu indesare medie/indesat, la adancimea minima de fundare $D_f = - 5.10$ m, fata de cota terenului amenajat, in functie de cota la care este interceptat stratul, Se va asigura o incastrare de min. 20 cm in terenul bun de fundare.

Apa subterana

Apa subterana s-a interceptat la cota -7.50 m. Acest lucru impune ca la executarea subsolurilor sa se ia masuri pentru hidroizolarea lor, hidroizolatii care se executa cel mai usor in cazul fundatiilor tip radier. Conform analizelor de apa, aceasta prezinta agresivitate chimica carbonica slaba (XA1) si agresivitate chimica sulfatica (XA1). Astfel, se vor lua masuri de protectie a betoanelor, considerand o agresivitate chimica a apei corespunzatoare unei clase de expunere XA2.

Zona seismică

Zona studiată are coeficientul $ag = 0.10$ g și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec.

2.4. Circulația

Zona este deservită de str. Oasului, care are în prezent lățimea de 17.75 m cu 4 benzi pe două sensuri de circulație și linie de tramvai pe două sensuri, artera principală de trafic, ce face legătura între cartierul Iris și Valea Chintaului pe direcția nord, respectiv cu zona Centrală pe direcția sud. De asemenea, amplasamentul este delimitat la est de str. Treboniu Laurian, care are în prezent lățimea de 10m cu două benzi de circulație, strada de importanță locală, care face legătura între str. Oasului la nord și str. Sobarilor, respectiv str. Iris de la sud.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela identificată cu nr. cadastral 277219, în suprafața de 5662.00 mp, aflată în posesia beneficiarilor, este ocupată în acest moment cu opt corpuri de clădire având funcțiuni de hală de producție P și P+2E, cabina de poartă, atelier auto și atelier tamplarie, castel de apă, stație de deurizare, centrală termică, stație de compresoare și magazie metalică. Parcela cu nr. cadastral 297605 cu suprafața de 1700.00 mp există o construcție cu destinație industrială – construcție de conuri pirometrice cu regim de înălțime P+E, iar pe parcela cu nr. cad. 317118 există două construcții cu destinația de decantor și put de apă.

2.6. Echipare edilitară

Zona are echipare edilitară completă, atât la str. Oasului cât și la Treboniu Laurian.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezintă riscuri naturale de mediu.

DISFUNCTIONALITATI:

-lipsa amenajării terenului care să ajute la o dezvoltare viitoare a vecinătăților;

PRIORITATI:

-realizarea acceselor auto și pietonale pe teren, precum și adaptarea lor la geometria terenului;

-valorificarea potențialului terenului

-amenajarea spațiilor verzi propuse;

-racordarea la rețelele edilitare existente în zona pentru imobilele propuse.

Relația cadru natural – cadru construit:

Zona studiată se află în intravilanul orașului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG și procentul minim de spații verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Zona nu este afectată de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecări de teren.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Amplasamentul este subtraversat de o rețea de alimentare cu apă – 110 PE (în capatul vestic al amplasamentului), care se va devia la faza DTAC a proiectului.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal in vederea reparcelarii si restructurarii amplasamentului de pe str.Oasului nr. 86-90, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte colective cu spatii de comert si servicii la partere, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unui ansamblu mixt pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea mixta (locuinte colective cu functiuni de servicii terțiare, administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, in majoritatea lor la parterele corpurilor de cladire propuse), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire inchis si amplasare in aliniament pentru cele amplasate la strazi principale si cu retragere din aliniament pentru cele cu deschidere la strazi secundare.

Parcelele vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt situate la intersectia str. Oasului cu str. Treboniu Laurian, in cartierul Iris al municipiului Cluj-Napoca, cu suprafata totala de 8012 mp – teren reglementat, respectiv cu suprafata de 10922 mp – teren studiat conform Aviz de oportunitate.

Terenul este marginit sud si vest de terenuri in proprietate privata.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG in vigoare terenurile studiate sunt incadrate in UTR=RiM - – zona industrială restructurabilă, zona mixta, iar profilele pentru str. Oasului si str. Treboniu Laurian, pe zona de deschidere a amplasamentului la aceste strazi, vor fi de 26 m (Profil tip II.F.2 – 26 m) pentru str. Oasului, respectiv de 14 m pentru str. Treboniu Laurian.

Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobata printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona studiată. In Studiul de Oportunitate se avizeaza propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=RiM cu POTmax=60% si CUTmax=2.8 ADC/mp teren, respectiv pentru nivelele cu destinatie de locuinte POTmax=40%, iar la parcelele de colt POTmax=50%.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinde in prezentul studiu.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul se poate realiza din ambele strazi, str. Oasului si/sau str. Treboniu Laurian, care in prezent au o latime de 17.75 m (str. Oasului), respectiv 10m (str. Treboniu Laurian).

Conform Anexei 6 a Planului Urbanistic General in vigoare, pentru str Oasului este propus un profil de 26 m latime. Acesta cuprinde cate doua banzi pentru fiecare sens de circulatie, linie de tramvai pe doua sensuri, piste de biciclisti si trotuare. **Pentru realizarea profilului conform PUG a str. Oasului, din parcelele beneficiarilor se vor dezmembra aprox. 1067.11 mp pentru str. Oasului.**

Pentru **accesul auto propus pe teren in subsoluri se propune acces din str. Treboniu Laurian**, iar pentru acest lucru **se propune largirea strazii peste amplasament, urmand astfel a se dezmembra aprox 205.92 mp in vederea amenajarii unei benzi de circulatie suplimentare pe str. Treboniu Laurian, pentru accesul in cele 3 nivele subterane propuse pentru parcare a autovehiculelor.**

Se vor organiza locuri de parcare pe parcela – in cele 3 nivele subterane ale Corpului A si B. Avand in vedere ca imobilele propuse sunt mixte – locuire si comert/servicii la parter – Corp A, respectiv birouri si servicii - Corp B, in faza PUZ se estimeaza un total necesar de parcari de 364 parcari. In plus, se vor amenaja inca 70 locuri de parcare cu acces public nelimitat, tot la nivelul subsolurilor.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune alipirea parcelelor reglementate, rezultand in final o parcela cu suprafata de 8012 mp, din care se vor dezmembra suprafetele necesare largirilor strazilor Oasului si Treboniu Laurian – un total de 1273.03 mp, rezultand astfel o parcela de 6738.97 mp pentru construire conform RLU RiM_i.

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus **regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza**, adica un maxim de **(3S)+P+5+ER+ET**; (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, P – parter, R – nivel retras, ET – nivel tehnic).

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

Aliniere str. Oasului – pe noul aliniament rezultat in urma dezmembrarii pentru largirea str. Oasului;

Aliniere str. Treboniu Laurian – min. 3 m fata de aliniamentul rezultat in urma dezmembrarii pentru largirea str. Treboniu Laurian;

Retragere limita sudica – min. 4.50 m;

Retragere limita vestica – alipire la calcan existent.

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarul UTR: RiM_i – zona industriala restructurabila, zona mixta

Bilant teritorial teren studiat:

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren studiat	10922.00	100.00	10922.00	100.00
Suprafata teren UTR RiM/PUZ	10922.00	100.00	2909.80	26.64
Suprafata teren RiM _i	0.00	0.00	6739.17	61.70
Suprafata teren dezmembrata pt profil str. Oasului	0.00	0.00	1067.11	9.77
Suprafata teren dezmembrata pt profil str. Treboniu Laurian	0.00	0.00	205.92	1.89
Total	10922.00	100	10922.00	100

Bilant teritorial teren reglementat (aflat in posesia beneficiarilor):

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren reglementat	8012.00	100.00	8012.00	100.00
Suprafata teren UTR RiM/PUZ	8012.00	100.00	0.00	0.00
Suprafata teren RiM_i	0.00	0.00	6739.17	84.11
Suprafata teren dezmembrata pt profil str. Oasului	0.00	0.00	1067.11	13.32
Suprafata teren dezmembrata pt profil str. Treboniu Laurian	0.00	0.00	205.92	2.57
Total	8012.00	100.00	8012.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii) existand atat pe strada Oasului cat si pe str. Treboniu Laurian, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existente se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsă. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei. Apele pluviale din zona subsolurilor cu destinația de parcare se vor trece printr-un separator de hidrocarburi și apoi se vor deversa la conducta publică de preluare ape pluviale.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe sorturi, în recipiente speciale amplasate îngropat conform planșei de reglementări urbanistice/mobilare urbană și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 30%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

▪ organizarea sistemelor de spații verzi

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse pe sol natural de 30%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

-nu este cazul

▪ valorificarea potențialului turistic și balnear

-nu este cazul

▪ eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica:

Lista cu obiectivele de utilitate publica existente, care pot deservi obiectivul propus (conform planșa Analiza sectoriala):

- **Pe o raza de 300 m:** comert, alimentatie publica, farmacie, servicii profesionale – salon infrumusetare, clinica stomatologica sala de fitness, functiuni financiar-bancare, functiuni de invatamant – gradinita „Floare de Iris I”, functiune de cult;
- **Pe o raza de 500 m:** parcul Iris, comert, servicii, functiune de cult,;
- **Pe o raza de 800 m:** invatamant: Grupul Industrial Tehnofrig, Scoala Nicolae Iorga clasele I-IV, Scoala Nicolae Iorga clasele I-VIII, Gradinita „Floare de Iris”, Gradinita „Playful Learning”; functiuni comerciale de mari dimensiuni: Centrul comercial Auchan, parcul din p-ta Liebknecht, functiune de cult, Primaria de cartier Iris, Spitalul clinic municipal Cluj-Napoca.

Obiective de utilitate publica propuse :

1. Pentru realizarea profilului conform PUG a str. Oasului, din parcelele beneficiarilor **se vor dezmembra aprox. 1067.11 mp pentru str. Oasului**. Pana la receptia constructiilor propuse, beneficiarul va ceda cu titlu gratuit suprafata sus-mentionata, inscrisa in CF cu titlu de drum.
2. Pentru accesul auto propus pe teren in subsoluri se propune acces din str. Treboniu Laurian, iar pentru acest lucru **se propune largirea strazii Treboniu Laurian peste amplasament, urmand astfel a se dezmembra aprox 205.92 mp in vederea amenajarii unei benzi de circulatie suplimentare pe str. Treboniu Laurian, pentru accesul in cele 3 nivele subterane propuse pentru parcarele autovehiculelor**. Pana la receptia constructiilor propuse, beneficiarul va ceda cu titlu gratuit suprafata sus-mentionata, inscrisa in CF cu titlu de drum si cu lucrarile de asfaltare executate si receptionate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportuna, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va reglementa astfel o zona libera, prin construirea pe parcela rezultata prin alipirea CF-urilor existente a doua corpuri de cladire (A si B) cuplate si amplasate pe aliniament – Corp A cu locuire colectiva la etaje si parter cu servicii terciare si pentru administrarea afacerilor, iar Corp B cu destinatie de birouri, zona nefiind afectata in mod negativ, aceste functiuni sunt complementare celor existente in zona;
- se va amenaja zona verde pe capatul sudic al parcelei, respectiv un scuar/piateta la intersectia str. Oasului cu str. Treboniu Laurian.

Reglementarea urbanistica propusa este oportuna, si urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Categorii principale de interventie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Intocmit:
Urb. Corina Moldovan

Arh. Mirela Petrina

MOLDOVAN
CORINA-
ILEANA
Digitally signed
by MOLDOVAN
CORINA-ILEANA

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau: Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de nord a municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Iris, la sud de str. Oasului si vest de str. Treboniu Laurian. Terenul este mărginit la sud si vest de terenuri construite aflate in proprietate privata, iar la nord si est de str. Oasului, respectiv str. Treboniu Laurian.

Totalul de 8012.00 m² de teren se compune din 5 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate, pentru care se propune alipirea si aplicarea prezentului RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART.1 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă si a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

5. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela cu cea mai mare suprafata, din cele 5 care genereaza PUZ, cu nr. cad. 277219 are deschidere la str. Oasului si str. Treboniu Laurian. Fata de str. Oasului se propune amplasarea pe noul aliniament al parcelei, rezultat in urma dezmembrarii terenului grevat de servitutea de utilitate publica reprezentata de str.

Oasului, iar fata de str. Treboniu Laurian se propune retragerea de 3 m fata de noua limita rezultata in urma dezmembrarii terenului pentru largirea str. Treboniu Laurian.

6. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Se propune ca accesul auto sa fie din str. Treboniu Laurian.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale atat din strada Oasului cat si din strada Treboniu Laurian.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă deoarece exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare din vecinatate.

ART.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare necesare exista in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar (pe strada Oasului si str. Treboniu Laurian), astfel incat este necesara extinderea lor doar in interiorul incintei private.

ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.1. Parcelarea

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) sa aiba front la strada;
- c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 6.700 mp.

ART.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor este **(1-3S)+P+5E+R** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, P – parter, E – etaj, R – nivel retras).

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmuiri

ART.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primaria sau delegatiile permanente ale consiliile judetene conform legii.

Parcarea pe parcela se va putea realiza doar in interiorul constructiilor.

Necesarul de parcaje pentru apartamentele de locuit, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare / apartament cu AU mai mica de 100 mp;

- minimum doua locuri de parcare / apartament cu AU mai mare de 100 mp.
Necesarul de parcaje pentru serviciile tertiare, functiunile administrative, de administrarea afacerilor si financiar-bancare, in conformitate cu Anexa 2 la PUG in vigoare.

ART.2 Spatii verzi si plantate

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in functie de destinatia si capacitatea obiectivului propus.

ART.3 Imprejmuiri

Nu se propun imprejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

RiM_i – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

RiM_i – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ (cresa, gradinita), de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, centru medical de mari dimensiuni, etc.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public al imobilelor. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa prezinte front la strada;
- suprafata parcelei sa fie de: min. 6.700 mp;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate pe aliniamentul nou al str. Oasului, respectiv cu retragere de min. 3 m din noul aliniament la str. Treboniu Laurian. Se recomandă alinierea construcțiilor propuse în corelare cu fondul construit existent la vest. Se permite executarea unor balcoane, bow-window-uri care să depășească alinierea de la str. Oasului cu max. 2,50 m, respectiv retragerea de la noua limită de la str. Treboniu Laurian.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita sudică a parcelei cu o distanță minimă de 4.50 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit situate la nivelul parterului. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5E+1R$.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor

meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. 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.

ART.14 - IMPREJMUIRI

Nu se propun imprejmuiuri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60% si pentru locuire 40%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.80

Intocmit:
Urb. Corina Moldovan

Arh. Mirela Petrina

MOLDOVAN
CORINA
-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA