

VOLUMUL I

Denumire lucrare: Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350 / 2001 modificată și actualizată Dezvoltare zona de activități economice cu caracter comercial (restructurare unitate economică Lidl)

Amplasament: str. Buna Ziua, nr. 57, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiari: S.C. LIDL ROMANIA SCS
str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05
com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350 / 2001 modificată și actualizată Dezvoltare zona de activități economice cu caracter comercial (restructurare unitate economică Lidl)

1.1.2. Beneficiarul lucrărilor:

S.C. LIDL ROMANIA SCS
str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05
com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov

1.1.3. Proiectantul general:

S.C. Archdesign S.R.L.
Str. Dumbrava Roșie, nr. 29, Cluj-Napoca

1.1.4. Proiectant arhitectură:

arh. Victor Mihăilescu

1.1.5. Proiectant R.U.R.:

arh. urb. Adrian Turcu

1.1.6. Data elaborării:

Mai 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

La modul general, obiectul prezentei documentații, în faza P.U.Z., constă în studierea, aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona reglementată, în vederea construirii unui spațiu comercial.

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se află în partea de sud a municipiului Cluj-Napoca, cu deschidere la str. Bună Ziua (nr. Cad. 335744), într-o zonă constituită din punct de vedere urbanistic.

În vederea realizării investiției propuse, a fost solicitată eliberarea Certificatului de Urbanism cu scopul studierii din punct de vedere urbanistic a amplasamentului cu scopul construirii unui nou spațiu comercial cu amenajările aferente. Pentru aceasta a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 2102 din 08.07.2021 în scopul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350 / 2001 modificată și actualizată".

Pe baza acestui certificat de urbanism a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 9 din 19.01.2022 pentru Elaborare PUZ dezvoltare zona de activități economice cu caracter comercial (restructurare unitate economică Lidl), str. Buna Ziua nr. 57.

În conformitate cu acesta teritoriul de reglementat este incinta unității economice Lidl (imobilele identificate cu nr. cad. 337357 și nr. cad. 334646), situată pe frontul nordic al străzii Bună Ziua la nr. 57, delimitată de Aleea Gogu

Constantinescu în partea de vest și str. Trifoiului și limita cadastrală în partea de vest și limita cadastrală în partea de est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Astfel, pe baza CF-urilor anexate și a măsurătorilor în plan, rezultă următoarele suprafețe pentru elaborare PUZ:

- Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 7653,00 mp este constituit din următoarele parcele:

a. CF nr. 337357 Cluj-Napoca / nr. cad. 337357 - St = 7549,00 mp

b. CF nr. 334646 Cluj-Napoca / nr. cad. 334646 - St = 104,00 mp

- Teritoriul de reglementat este în suprafață de 7653,00 mp

- Teritoriul de studiat este în suprafață de 22135,00 mp.

Desființarea construcției existente pe amplasament se va face în baza unei alte documentații tehnice, specifice.

Prin prezenta documentație se intenționează studierea și reglementarea urbanistică a amplasamentului în vederea construirii unui nou spațiu comercial. Se mai propune realizarea amenajărilor exterioare aferente, accese și parcaje, amplasare post trafo, amplasare unipol, totem și panouri publicitare, racorduri și bransamente la rețele, organizare de șantier.

Prin PUZ se propune corecția limitei UTR și instituirea, pe întregul teren reglementat, a zonei urbanistice Ec_Lidl - Zona activități economice de tip comercial, - en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în vederea construirii unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1E și amenajările exterioare aferente.

Se mai propune reamenajarea acceselor existente din str Buna Ziua si Aleea Gogu Constantinescu, fără modificarea poziției acestora, amenajarea de alei carosabile și pietonale, post trafo, amplasare elemente publicitare (unipol, totem, panouri publicitare), racorduri și bransamente la rețelele existente pe str Bună Ziua.

Prin documentație se propune studierea și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a amplasamentului.

Pentru aceasta se propune instituirea zonei urbanistice UTR Ec_Lidl pe tot terenul reglementat, care face obiectul documentației, după cum urmează:

Existent conform PUG Cluj-Napoca:

- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**
- **Parțial UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

Propunere PUZ:

- **Corecția limitei UTR astfel încât zona urbanistică să acopere suprafața întregului teren care a generat PUZ**
- **Instituirea UTR Ec_Lidl - Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, delimitarea celor doua UTR-uri existente nu se realizează pe limita de proprietate a

incintei unității economice Lidl. Astfel, prin PUZ se propune corectarea limitei dintre cele două UTR-uri, astfel încât zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) să acopere suprafața terenului care a generat PUZ. Prin urmare, pentru zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) se instituie reglementările specifice care să faciliteze realizarea investiției propuse de beneficiar.

Astfel, se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- corecția limitei UTR
- regimul de aliniere 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 din documentația de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficienților urbanistici în raport cu suprafața de teren, 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 urbană 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.

1.2.1. Solicitări ale temei de program

Prin prezenta documentație se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării 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;
- generarea de soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- regimul de construire propus;

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

În conformitate cu reglementările aferente PUG Cluj-Napoca, terenul reglementat se află situat parțial în UTR=Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar și parțial în UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

Obiectivele prioritare, pentru zona studiată, sunt următoarele:

- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
- dezvoltarea zonală a infrastructurii edilitare – apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.
- Certificat de urbanism nr. 2102 din 08.07.2017
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 19.01.2022;
- Documentația cadastrală;

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

- Studiul geotehnic;
- Avize solicitate prin Certificatul de urbanism;
- Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei

1.3.3. Alte surse de informații utilizate (date statistice; proiecte de investiție elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei):

- date de analiză 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.

1.3.4. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de SC Topo Cenan SRL, ing.Lujerdean Silviu Ciprian și cuprinde întreaga suprafață a zonei studiate prin documentația P.U.Z stabilită în conformitate cu solicitările Avizului de Oportunitate. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, elemente ale cadrului natural, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

1.3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal 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.

1.3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației Planului Urbanistic Zonal se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG al municipiului Cluj-Napoca, cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului prealabil de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute pentru obiectivul investiției propuse.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona de reglementat se află situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură. Acesta este în proprietatea s.c. Lidl Romania scs.

Conform extras CF nr. 337357, nr. CAD 337357 pe terenul, în suprafață de 7549 mp, există o construcție cu funcțiunea de spațiu comercial de tip supermarket cu regim de înălțime parter și amenajările aferente.

În conformitate cu datele înscrise în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 337357, construcția existentă 337357-C1 este definită astfel: nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1434 mp; Spațiu comercial de tip supermarket, cu regim de înălțime parter, pe fundații din beton armat, structură din profile metalice, închideri din panouri prefabricate de tip sandwich cu miez termoizolant, învelitoare din panouri prefabricate pe o șarpantă în două ape cu ferme metalice, cu suprafața utilă de 1363.46 mp, compus din: sală de vânzare, zonă casierii, windafng intrare, windfang ieșire, depozit, descărcare depozit, camera personal, hol personal, camera de supraveghere, 2 antreuri wc personal, 2 wc-uri personal, hol pentru public, 2 antreuri wc, 2 wc-uri, centrală termică, camera hidrofor, camera tablou electric.

Imobilul a fost edificat în baza unei documentații tehnice anterioare pentru care a fost obținută autorizație de construire.

Restul terenului a fost amenajat cu alei carosabile și pietonale, locuri de parcare și spații verzi amenajate, în baza aceleiași documentații.

Ulterior a fost extinsă suprafața de parcare și realizarea unei noi împrejurimi în baza unei documentații autorizate.

Terenul beneficiază de două accese. Un acces din str. Bună Ziua și un alt acces din aleea Gogu Constantinescu.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație prezintă următoarele vecinătăți:

- latura sudică – str Bună Ziua (nr cad 335744)
- latura estică – drum existent (str Trifoiului nr cad 256915) și terenuri proprietate privată (nr cad 334606)
- latura nordică – teren proprietate privată (nr cad 339571)
- latura vestică – drum existent (aleea Gogu Constantinescu – nr cad 331640) și teren proprietate privată (nr cad 334609)

Conform extras CF nr. 334646, nr. CAD 334646 terenul, în suprafața de 104 mp, este înscris ca drept de servitute.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În ultimii ani, atât la nivelul municipiului Cluj-Napoca cât și la nivelul zonei reglementate, se poate evidenția o presiune tot mai accentuată asupra pieței imobiliare de cererea crescută comparativ cu oferta. Astfel, în zona străzii Bună Ziua se poate constata o focalizare a unor mari investiții cu puternic impact asupra dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic, economic, social și al calității vieții.

În cadrul zonelor rezidențiale, un factor important pentru creșterea nivelului calității locuirii, îl reprezintă și distanța redusă de deplasare a locuitorilor pentru a procura bunuri de uzanță zilnică (alimentare și nealimentare).

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată beneficiază de o poziționare favorabilă atât din punct de vedere a amplasării în municipiu cât și din punct de vedere al geomorfologiei terenului și a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Teritoriul de reglementat este în suprafață de 7653,00 mp și este definit de următoarele parcele:

- a. CF nr. 337357 Cluj-Napoca / nr. cad. 337357 - St = 7549,00 mp
- b. CF nr. 334646 Cluj-Napoca / nr. cad. 334646 - St = 104,00 mp

Acest amplasament se află situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Bună Ziua, într-un areal constituit din punct de vedere urbanistic.

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

Amplasamentul de reglementat beneficiază de deschidere la strada Bună Ziua, pe toata latura sudică a acestuia.

Având în vedere modul de dezvoltare a zonei, din ultimii ani, se poate constata o nevoie crescândă de spații urbane relevante și spații cu funcțiuni de suport ale locuirii, cu precădere comerț și servicii.

Din punctul de vedere al echipării tehnico-edilitare, zona dispune de toate rețelele edilitare necesare (apă, canal, electricitate, gaz și telefonie).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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 atasat, perimetrul studiat este reprezentat prin calcare, marno-calcare, gresii, marne și argile.

În urma lucrărilor geotehnice efectuate pe amplasament, nu a fost interceptată apă subterană.

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal.

Arealul nu prezintă semne de instabilitate.

Adâncimea de îngheț este de -0.90 m. Zona este caracterizată de valorile accelerației terenului $a_g = 0.10$ și perioada de control a spectrului seismic $T_c = 0.7$ sec.

2.4. Circulatia

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

Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete și două trotuare, de câte 2 metri.

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

Numărul de locuri de parcare existent:

142 locuri din care 6 locuri pentru persoane cu dizabilități și 2 locuri de parcare tip „mama și copilul”

2.4.2. Capacități de transport, greutate 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.

Strada Bună Ziua este deservită de două linii de transport public, linia 21, care face legătura cartierului cu Piața Mihai Viteazul, respectiv linia 45, care leagă cartierul Zorilor de zona Iulius Mall.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona reglementată prin P.U.Z. se afla situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobilul nu este înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în:

- Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar
- Parțial UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

Delimitarea, din PUG, între cele două zone urbanistice nu s-a realizat pe limita de proprietate existentă.

2.5.2. Relationari între funcțiuni

Funcțiunile sunt organizate în lungul străzii Bună Ziua, iar în apropierea intersecției dintre străzile Bună Ziua, Trifoiului, Fagului și Măceșului, în proximitatea căreia este amplasat și spațiul comercial existent Lidl, se constată o comasare mai pronunțată a funcțiunilor.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul identificat prin CF nr. 337357 există o singură construcție, spațiul comercial Lidl. Terenul identificat prin nr. cad. 334646 este liber de construcții.

Analizând indicele POT, conform PUG mun Cluj-Napoca, pentru cele două zone urbanistice existente sunt evidențiate următoarele:

Pentru zona UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru zona UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

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

P.O.T. maxim = 40%

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

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

Analizând indicele CUT conform PUG mun Cluj-Napoca, pentru cele două zone urbanistice existente sunt evidențiate următoarele:

Pentru zona UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,0

Pentru zona UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent pe întreg frontul străzii Bună Ziua Fondul este alcătuit din imobile realizate în ultimele decenii cu funcțiuni variate (servicii, comerț, gospodării comunale, locuire, activități administrative și de administrare a afacerilor, etc.) fiind amplasate în regim de construire deschis.

Pe zona reglementată, fondul construit este constituit din spațiul comercial Lidl, existent.

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

Prin P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul străzii Bună Ziua, 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.

Având în vedere că, din punct de vedere al locuirii, zona este într-o continuă dezvoltare, se impune ca și dezvoltarea funcțiilor de comerț și servicii să se dezvolte concomitent cu aceasta.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În lungul străzii Bună Ziua nu sunt constituite spații verzi cu caracter public. Situația este similară și în cadrul zonei studiate prin PUZ.

În consecință, spațiile verzi din zona studiată sunt constituite din suprafețele amenajate ca spații verzi de pe parcelele proprietate privată.

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

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

Arealul studiat prin PUZ prezintă niciun fel de riscuri naturale sau semne de instabilitate.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Din punct de vedere al calității traficului în cartier, acesta a fost îmbunătățit consistent odata cu finalizarea lucrărilor de modernizare și extindere a străzii Bună Ziua, din primăvara anului 2020.

Strada Bună Ziua este în prezent un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete și două trotuare, de câte 2 metri.

La nivelul cartierului se poate constata însă că dezvoltarea funcțiilor suport pentru locuire – comerț și servicii, au rămas în urma dezvoltării locuirii.

Un factor foarte important pentru creșterea nivelului calității locuirii, îl conferă și distanța redusă de deplasare a locuitorilor pentru a procura bunuri de uzanță zilnică (alimentare și nealimentare).

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. 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, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură tehnico-edilitară (canalizare, apă, electricitate, gaz, telefonizare, fibră optică), la capacități suficiente pentru implementarea obiectivului propus prin prezentul PUZ.

Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente, în baza unor proiecte de specialitate aprobate de deținătorii acestor rețele.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

În baza avizelor obținute pentru faza P.U.Z., în zonă nu există disfuncționalități majore la infrastructura tehnico-edilitară.

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:

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Pe terenul studiat nu sunt identificate probleme speciale de mediu. Există o singură construcție, spațiul comercial Lidl. Pe parcela Lidl există o suprafață de 1556 mp de spații verzi amenajate. Celelalte parcele, din zona reglementată, sunt libere de construcții.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Pe zona amplasamentului studiat prin PUZ nu au fost identificate riscuri naturale și antropice.

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

În prezent, nu sunt identificate situații care să prezinte riscuri pe zona studiată.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

Pe zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu. În consecință nu au fost instituite zone de protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să impună realizare de zone cu caracter balnear sau de tratament.

2.8. Opțiuni ale populației

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care aceasta asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității.

Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două niveluri: 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 P.U.Z.:

- Administrația Publică Locală are ca principală 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 P.U.Z.-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a P.U.Z.:

- 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 P.U.Z. Odată însușite propunerile P.U.Z. 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 P.U.Z.:

- 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

Prin prezenta documentație, în faza PUZ se propune corecția limitei UTR și instituirea, pe întregul teren reglementat, a zonei urbanistice Ec_Lidl - Zona activități economice de tip comercial, - en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în vederea construirii unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1E și amenajările exterioare aferente.

Se mai propune reamenajarea acceselor existente din str Buna Ziua si Aleea Gogu Constantinescu, fără modificarea poziției acestora, amenajarea de alei carosabile și pietonale, post trafo, amplasare elemente publicitare (unipol, totem, panouri publicitare), racorduri și bransamente la rețelele existente pe str Bună Ziua.

Prin documentație se propune studierea și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a amplasamentului.

Pentru aceasta se propune instituirea zonei urbanistice UTR Ec_Lidl pe tot terenul reglementat, care face obiectul documentației, după cum urmează:

Existent conform PUG Cluj-Napoca:

- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**

- **Parțial UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

Propunere PUZ:

- **Corecția limitei UTR astfel încât zona urbanistică să acopere suprafața întregului teren care a generat PUZ**
- **Instituirea UTR Ec_Lidl - Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, delimitarea celor doua UTR-uri existente nu se realizează pe limita de proprietate a incintei unității economice Lidl. Astfel, prin PUZ se propune corectarea limitei dintre cele două UTR-uri, astfel încât zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) sa acopere suprafața terenului care a generat PUZ. Prin urmare, pentru zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) se instituie reglementările specifice care să faciliteze realizarea investiției propuse de beneficiar.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În baza certificatului de urbanism nr. 2102 din 8.07.2021 a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 9 din 19.01.2022. Acesta stabilește că teritoriul de reglementat este incinta unității economice Lidl (imobilele identificate cu nr. cad. 337357 și nr. cad. 334646), situată pe frontul nordic al străzii Bună Ziua la nr. 57, delimitată de Aleea Gogu Constantinescu în partea de vest și str. Trifoiului și limita cadastrală în partea de vest și limita cadastrală în partea de est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Astfel, pe baza CF-urilor anexate și a măsurătorilor în plan, rezultă următoarele suprafețe pentru elaborare PUZ:

- Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 7653,00 mp este constituit din următoarele parcele:
 - a. CF nr. 337357 Cluj-Napoca / nr. cad. 337357 - St = 7549,00 mp
 - b. CF nr. 334646 Cluj-Napoca / nr. cad. 334646 - St = 104,00 mp
- Teritoriul de reglementat este în suprafață de 7653,00 mp
- Teritoriul de studiat este în suprafață de 22135,00 mp.

În sprijinul P.U.Z. au fost efectuate studii urbane cu rol analitic, pe o raza mai amplă, în afara zonei reglementate, în urma cărora au rezultat o serie de concluzii.

Din punct de vedere al relației zonă-oraș, amplasamentul este usor accesibil, având o legătură facilă cu zona centrală a orașului. Aceasta se realizează pe două direcții, pe calea Turzii sau pe strada Constantin Brâncuși.

Ținând cont de modelul de dezvoltare a zonei, de-a lungul timpului strada Bună Ziua s-a constituit ca stradă colectoare pentru cartier.

Strada Bună Ziua este deservită de două linii de transport public, linia 21, care face legătura cartierului cu Piața Mihai Viteazul, respectiv linia 45, care leagă cartierul Zorilor de zona Iulius Mall.

Din punct de vedere al conformărilor spațial-volumetrice, pe zona studiată, unde se află amplasat spațiul comercial Lidl, se poate observa o concentrare a funcțiunilor mai importante. Atât funcțiuni care prevăd locuirea colectivă sau individuală cât și funcțiuni mixte în regim deshis adiacente străzii Bună Ziua.

Pentru zonele de locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), existente, este admis un regim de înălțime de maxim trei niveluri supraterane cu o înălțime maximă de 12 m.

Pentru zonele de locuințe colective, existente, este admis un regim de înălțime de maxim șase niveluri supraterane cu o înălțime maximă de 21 m, pentru parcelele comune și un regim de înălțime de maxim șapte niveluri supraterane pentru parcelele de colț cu o înălțime maximă de 24 m.

Pentru zona existentă Et caracterizată ca zonă de activități economice cu caracter terțiar este admis un regim de înălțime de maxim șapte niveluri supraterane cu o înălțime maximă de 25 m.

Pentru zona propusă Ec_Lidl se instituie un regim de înălțime de maxim două niveluri supraterane cu o înălțime maximă de 12 m.

Toate lucrările care fac obiectul investiției propuse vor respecta toate prevederile, condiționările și recomandările studiului geotehnic efectuat în acest scop și atașat prezentei documentații.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, aria stabilită pentru reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 9 din 19.01.2022 se împarte în două UTR-uri:

- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**
- **Parțial UTR Uic – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

Toate prevederile urbanistice aferente celor două zone se regăsesc menționate detaliat în Certificatul de urbanism nr. 2102 din 08.07.2021, care stă la baza elaborării prezentei documentații.

Împărțirea între cele două zone urbanistice s-a realizat fără a se ține cont de limita de proprietate a parcelei pe care este edificat spațiul comercial existent Lidl.

Astfel prin PUZ se propune corecția acestei limite în vederea dezvoltării noului spațiul comercial Lidl la parametri adecvați necesităților locuitorilor din cartier pentru a procura bunuri de uzanță zilnică (alimentare și nealimentare).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului existent și a condițiilor bune de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a contextului urbanistic prin realizarea unei arhitecturi non-invazive și care să ridice nivelul cadrului construit existent în zonă.

3.4. Modernizarea circulației

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

- *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.)*
- *Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozități; locuri de parcare – garare etc.)*
- *Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajării portuare etc.)*
- *Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)*
- *Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)*

Din punct de vedere al calității traficului în cartier, acesta a fost îmbunătățit consistent odata cu finalizarea lucrărilor de modernizare și extindere a străzii Bună Ziua, din primăvara anului 2020.

Strada Bună Ziua este în prezent un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete și două trotuare, de câte 2 metri.

În prezent, parcela pe care există spațiul comercial Lidl, beneficiază de două acces. Un acces direct din strada Bună Ziua cu o lățime generoasă de aproximativ 13,85 m și un acces lateral din aleea Gogu Constantinescu cu lățimea de aproximativ 8 m.

Prin PUZ se propune menținerea poziției acceselor cu modificarea lățimii acestora, astfel încât să asigure condiții optime de acces pe terenul spațiului comercial propus.

În consecință, accesul din strada Bună Ziua va avea o lățime de 9,00 m care să permită accesul mașinii de aprovizionare la rampa de pe latura nordică. Lățimea de 9,00 m corespunde aleii dintre cele doua pachete de parcări din fața accesului pe parcelă.

Accesul, pe parcela Lidl, de pe aleea Gogu Constantinescu se propune la o lățime de 6,50 m cu doua alei pietonale de o parte și de cealaltă. Acest acces asigură accesul secundar la locurile de parcare de la nivelul parter al clădirii propuse.

În planșa U06 - Propunere de mobilare urbanistică au fost amenajate un număr total de 142 locuri de parcare, din care 6 locuri pentru persoane cu dizabilități, 3 locuri de parcare de tip „mama și copilul” și 2 stații de încărcare vehicule electrice.

În conformitate cu Anexa 2 din RLU aferent PUG numărul de locuri de parcare, pentru activități de comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc, se calculează după următoarele reguli:

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

Suprafața de vânzare – Au vânzare = 1540 mp
Număr angajați (personal) - 40

a. Breviar de calcul privitor la necesarul de locuri de parcare, conform Anexa 2 din RLU aferent PUG:

1540 : 15 = 102,67 (locuri de parcare auto)
40 : 15 = 2,67 (locuri de parcare pentru angajați)

Necesarul minim conform breviar de calcul:
106 locuri de parcare auto

b. Numărul de locuri de parcare propus, conform planșa U06 – Propunere de mobilare urbanistică

142 locuri de parcare auto propuse din care 6 locuri pentru persoane cu dizabilități (4 % din numărul total), 3 locuri de parcare tip „mama și copilul” și 2 stații de încărcare vehicule electrice

Din punct de vedere al modului de dispunere a parcarilor acestea sunt dispuse astfel:

- 59 locuri de parcare auto în cadrul clădirii propuse, la parterul acesteia
- 83 locuri de parcare auto în afara clădirii, la nivelul solului

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În conformitate cu avizul de oportunitate, teritoriul de reglementat este incinta unității economice Lidl (imobilele identificate cu nr. cad. 337357 și nr. cad. 334646), situată pe frontul nordic al străzii Bună Ziua la nr. 57, delimitată de Aleea Gogu Constantinescu în partea de vest și str. Trifoiului și limita cadastrală în partea de vest și limita cadastrală în partea de est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Astfel, pe baza CF-urilor anexate și a măsurătorilor în plan, rezultă următoarele suprafețe pentru elaborare PUZ:

- Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 7653,00 mp este constituit din următoarele parcele:

- a. CF nr. 337357 Cluj-Napoca / nr. cad. 337357 - St = 7549,00 mp
- b. CF nr. 334646 Cluj-Napoca / nr. cad. 334646 - St = 104,00 mp

- Teritoriul de reglementat este în suprafață de 7653,00 mp

- Teritoriul de studiat este în suprafață de 22135,00 mp.

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, aria stabilită pentru reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 9 din 19.01.2022 se împarte în două UTR-uri:

- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**

- **Parțial UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

Prin prezenta documentație, în faza PUZ se propune corecția limitei UTR și instituirea, pe întregul teren reglementat, a zonei urbanistice Ec_Lidl - Zona activități economice de tip comercial, - en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în vederea construirii unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1E și amenajările exterioare aferente.

Se mai propune reamenajarea acceselor existente din str Buna Ziua si Aleea Gogu Constantinescu, fără modificarea poziției acestora, amenajarea de alei carosabile și pietonale, post trafo, amplasare elemente publicitare (unipol, totem, panouri publicitare), racorduri și branșamente la rețelele existente pe str Bună Ziua.

Prin documentație se propune studierea și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a amplasamentului.

În conformitate cu reglementările P.U.G., delimitarea celor doua UTR-uri existente nu se realizează pe limita de proprietate a incintei unității economice Lidl. Astfel, prin PUZ se propune corectarea limitei dintre cele două UTR-uri, astfel încât zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) sa acopere suprafața terenului care a generat PUZ. Prin urmare, pentru zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) se instituie reglementările specifice care să faciliteze realizarea investiției propuse de beneficiar.

Desființarea construcției existente și a amenajărilor de pe amplasament se va face în baza unei alte documentații tehnice, care va urma filiera de aprobare și autorizare specifică.

Prin prezenta documentație se intenționează studierea și reglementarea urbanistică a amplasamentului în vederea construirii unui nou spațiu comercial. Se mai propune realizarea amenajărilor exterioare aferente, accese și parcaje, amplasare post trafo, amplasare unipol, totem și panouri publicitare, racorduri și branșamente la rețele, organizare de șantier.

Arealul constructibil propus conform reglementărilor din PUZ presupune următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Minim 5,00 m față de aliniament (str Bună Ziua)
- Jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale
- Jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 m față de limita posterioară

Noul spațiu comercial Lidl va fi amplasat în cadrul arealul constructibil definit anterior, respectând următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- Minim 5,00 m față de aliniament - limita de proprietate sud (str Bună Ziua)
- Minim 57.88 m față de limita de proprietate estică (proprietate privată)
- Minim 6.00 m față de limita de proprietate nordică (proprietate privată)
- Minim 11.90 m față de limita de proprietate vestică (proprietate privată).

Accesul din stradă Buna Ziua (cu lățimea de 9,00 m) va fi utilizat preponderent de către clienții spațiului comercial. Accesul este orientat înspre locurile de parcare din fața magazinului, respectiv spre locurile de parcare de la parterul clădirii propuse și înspre rampa de aprovizionare amplasată pe latura nordică a magazinului.

Accesul din aleea Gogu Constantinescu este amplasat în imediata apropiere a accesului în parcajul de la parterul magazinului.

Se propune mutarea accesului exclusiv pietonal din trotuarul existent la strada Bună Ziua înspre zona accesului principal în spațiul comercial propus.

În conformitate cu prevederile RLU PUG Municipiul Cluj Napoca - procentul de spații verzi organizate pe solul natural este de minim 20 % din suprafața terenului.

Prin noul regulament PUZ se propune păstrarea procentului de spații verzi organizate pe solul natural este de minim 20 % din suprafața terenului.

În urma amplasării spațiului comercial propus, rezultă următorii indici urbanistici:

Bilanț teritorial propus:

1. Pe terenul identificat prin CF nr. 337357 Cluj-Napoca, Nr. cad. 337357, cu suprafața terenului S teren = 7549,00 mp

AMPLASARE SPAȚIU COMERCIAL LIDL

S construită propusă = 2600,00 mp

S desfășurată propusă = 5200,00 mp

Regim de înălțime propus = Parter + Etaj

P.O.T.maxim admis = 60 % C.U.T.maxim admis = 1.2

Suprafețe pavate = 3 349,00 mp (44,36 %)

Spații verzi amenajate = 1 600,00 mp (21,19 %)

Număr total locuri de parcare propuse: 142 din care 6 locuri pentru persoane cu dizabilități, 3 locuri de parcare tip "mama si copilul" și 2 locuri de parcare cu stații de încărcare vehicule electrice.

2. Pe teren identificat prin CF nr. 334646 Cluj-Napoca,

Nr. cad. 334646, S teren = 104,00 mp

Suprafețe pavate = 87,00 mp

Spații verzi amenajate = 17,00 mp

În apropiere de colțul nord-vestic se propune amplasarea unei platforme pentru echipamentele necesare funcționării spațiului comercial. Înspre latura nordică, la baza rampei de aprovizionare se propune amplasarea unui punct de colectare resturi menajere. În interiorul parcelei, în apropiere de colțul nord-estic, se propune amplasarea postului trafo.

Pentru semnalarea spațiului comercial, se mai propun elemente publicitare, în interiorul parcelei, la frontul strazii: obiect publicitar tip unipol, obiect publicitar tip totem, săgeți direcționale la ambele accesuri pe parcelă și panouri publicitare cu însemne ale spațiului comercial.

Din punct de vedere al zonificării propuse rezultă următorul bilanț teritorial pe teritoriul reglementat:

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Et – Zona activități economice cu caracter terțiar	4490,00	58,13	0,00	0,00
Ulc - Ansambluri care include locuirea colectivă și dotările aferente	3204,00	41,87	0,00	0,00
Ec_Lidl – Zona activități economice de tip comercial – en detail – defășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom	0,00	0,00	7653,00	100,00
TOTAL	7653,00	100,00	7653,00	100,00

În urma propunerii de mobilare urbanistică, conform planșa U06 – Propunere de mobilare urbanistică, rezultă:

- bilanț teritorial pe terenul identificat cu nr. cad. 337357:

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Spațiu comercial Lidl	1434,00	19,00	2600,00	34,45
Suprafețe pavate – circulații auto, pietonale, parcaje și platforme	4559,00	60,39	3349,00	44,36
Spații verzi amenajate pe sol natural	1556,00	20,61	1600,00	21,19
TOTAL	7549,00	100,00	7549,00	100,00
INDICI MAXIM ADMISI PRIN RGU PROPUȘ PRIN PUZ:	INDICI ESTIMATIVI CONFORM PLAN DE MOBILARE URBANISTICA:			
Sc max = 4 529,40 mp	Sc = 2 600,00 mp			
POT max = 60 %	P.O.T. = 34,45 %			
Sd max = 9 058,80 mp	Sd = 5 200,00 mp			
CUT max = 1,2	CUT = 0.70			
Spații verzi amenajate pe sol natural minim 20 % din suprafața terenului, suprafața minimă - S min = 1509,80 mp	Spații verzi amenajate pe sol natural în suprafața estimată - S = 1600,00 mp, 21,19 % din suprafața terenului			

- bilanț teritorial pe terenul identificat cu nr. cad. 334646

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafețe pavate – circulații auto, pietonale, parcaje și platforme	87,00	83,66	87,00	83,66
Spații verzi amenajate	17,00	16,34	17,00	16,34
TOTAL	104,00	100,00	104,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există conducte publice de apă, după cum urmează:

- Conducta publică de apă Ø 125 mm pe strada Bună Ziua
- Conducta publică de apă Ø 110 mm pe aleea Gogu Constantinescu.

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, cămin situat la limita de proprietate. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

3.6.2. Canalizare

În zona amplasamentului există conducte publice de canalizare, după cum urmează:

- Conducta publică de canalizare DN 40 cm mm pe strada Bună Ziua
- Conducta publică de canalizare DN 30 cm pe aleea Gogu Constantinescu.

Apele pluviale care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul și copertinele clădirii vor fi preluate prin jgeaburi și burlane, care sunt racordate la rețeaua de canalizare pluvială direct la căminul de racord.

Pentru clădirea spațiului comercial, zona de acoperiș se canalizează prin receptori de acoperiș cu parafrunzar montați în jgeab și care conduc apele prin coloane interioare spre rețeaua exterioară. Apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi de pe platformele cu parcaje se preiau prin geigere cu depozit, iar cele de la andocare printr-o rigolă cu corp de beton polimerizat. Acestea sunt conduse la rețeaua dedicată care le introduce în separatorul de hidrocarburi înainte de a fi direcționată spre rețeaua publică de canalizare.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețea electrică de distribuție de medie tensiune / joasă tensiune.

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

3.6.4. Telecomunicații

Imobilul propus se va racorda la rețelele de telecomunicații existente, în baza reglementărilor din avizul deținătorului acestor rețele.

3.6.5. Alimentare cu căldură

Sistemul VRF ca unitate termică exterioară de pompare asigură atât modul de răcire cât și de încălzire cu randament 100%. Se vor folosi două sisteme fiecare cu capacitate de 56/63 kw având ca agent termic primar freon R410C. Unitățile interioare se montează în tavanul casetat. S-au prevăzut și instalații de evacuare locală individuală sau colective (în spațiile sociale și grupuri sanitare) cu pornire în momentul aprinderii luminii. Aportul de aer se face prin grilele de transfer montate pe uși. Aerul proaspăt se va trece printr-un recuperator de căldură care va încălzi aerul pe perioada de iarnă și îl va răci pe perioada verii.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale presiune redusă.

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

3.6.7. Gospodărire comunală

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcării și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere. În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd europubele. De asemenea se amplasează o stație de compactare și container colector de cca. 22mc, echivalent cu cca. 80 mc gunoi menajer. Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă de aceeași capacitate, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubele vor fi amplasate într-un țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate. Țarcul pentru pubele se va amenaja în zona adiacentă rampei pentru aprovizionare, pe o platforma betonată. Apa rezultată din spălarea țarcului și a platformei pentru pubele se colectează la o gură de scurgere legată la rețeaua de canalizare exterioară a incintei racordată la separatorul de hidrocarburi. În magazin se va amenaja o zonă specială dedicată reciclării (camera – P18) unde se va amplasa un aparat automatizat ce colectează următoarele tipuri de deșeuri reciclabile : plastic, aluminiu, sticlă. Aparatul este sub forma de container complet tehnologizat și are o capacitate mare de procesare a ambalajelor. Clienții pot introduce recipientele într-o ordine aleatorie în aparat, iar acesta le identifică, le sortează automat și le direcționează în pubela alocată fiecărui tip de material. Aparatul este dotat cu senzori de măsurare a gradului de umplere, senzori de mișcare, camere de supraveghere și linie de sortare. Periodic, în baza unui contract, acestea vor fi colectate de către firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului

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

Pe perioada șantierului, 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 șantier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se afla la o distanță suficient de mare fata de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

În vederea protecției aerului, spațiile comerciale vor fi prevăzute cu un agregat de tratare a aerului – 10%% aer proaspăt și unități de recuperare a energiei

termice din aerul evacuat pentru zona de personal; iar evacuarea aerului viciat (filtrat) se va realiza mecanic.

Evacuarea aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare se realizează printr-un sistem comun de tubulatură rigidă circulară neizolată, racordat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat la care este racordat și agregatul de tratare a aerului și unitățile de recuperare a energiei termice din aerul evacuat.

Fiecare grup sanitar și vestiar este prevăzut cu câte un ventilator cu montaj pe tubulatură circulară, echipat cu clapetă de sens și montat deasupra plafonului fals. Aceste ventilatoare vor refuza în sistemul comun de tubulatură de evacuare a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare și vor evacua aerul viciat în exterior.

Elementele folosite pentru extragerea debitului evacuat sunt valvele de extracție prevăzute cu miez central reglabil.

Funcționarea ventilatoarelor va fi comandată de senzorul de prezență din fiecare încăpere în parte și va fi menținută funcționarea 15 minute după părăsirea încăperii.

Pentru realizarea aerului de compensare s-au prevăzut grile de transfer montate în uși, la partea inferioară.

Pentru evacuarea fumului din spațiul de coacere s-a prevăzut un ventilator de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatură circulară, echipat cu clapeta de sens și prevăzut cu acționare manuală din buton, racordat la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată, conectat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat în exterior la care sunt conectate și celelalte sisteme de evacuare aer viciat.

Pentru evacuarea aerului viciat din spatele pereților aferenți camerelor frigorifice s-au prevăzut două ventilatoare de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatură circulară, echipate cu clapeta de sens și prevăzute cu funcționare 15 minute într-o oră, racordate la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată, conectat la aceeași grilă exterioară de evacuare aer viciat în exterior la care sunt conectate și celelalte sisteme de evacuare aer viciat descrise mai sus.

Pentru introducerea de aer recirculat din depozit în spatele pereților aferenți camerelor frigorifice s-au prevăzut două ventilatoare de introducere a aerului cu montaj pe tubulatură circulară, prevăzute cu funcționare 15 minute într-o oră, racordate la sistem individual de tubulatură circulară neizolată.

Pentru funcționarea în cele mai bune condiții a tuturor instalațiilor, toate materialele procurate și introduse în operă vor poseda certificate de calitate cu perioada de garanție asigurată, stabilirea și efectuarea verificărilor periodice, precum și atestate pentru efectuarea de probe obligatorii în perioada de utilizare.

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare bună de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 24 de luni ca perioadă de derulare a lucrărilor pentru spațiul comercial se preconizează că eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

Pentru ca posibilele hidrocarburi de pe suprafețele carosabile să nu ajungă în sol, subsol sau în eventualele ape subterane, prin proiect se prevede amplasarea unui separator de hidrocarburi dispus înaintea deversării apelor pluviale în sistemul urban de colectare a apelor din precipitații.

3.7.2. *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

În zona reglementată nu au fost evidențiate riscuri naturale care să necesite măsuri speciale de prevenire.

3.7.3. *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate. Racordarea acestor conducte se va face obligatoriu prin sifonare. Condensul provenit de la aparatele frigorifice vor fi colectate cu ajutorul unei rețele de canalizare montată în radier. Astfel aceste ape vor fi direcționate către un cămin exterior din care apa se va infiltra în sol (cămin de scurgere MOPRO). Pentru evitarea înghețului s-a prevăzut un sistem de degivrare ce se va monta pe conductele amplasate în cămin cât și în stratul de pietriș de la baza acestuia.

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. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare.

Apele meteorice provenite de pe suprafața parcajelor și a aleilor pietonale sau carosabile sunt considerate a fi infestate cu hidrocarburi și necesită tratare înainte de a putea fi deversate în rețeaua publică de canalizare. Aceste ape cu hidrocarburi sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere și conduse la separatorul de hidrocarburi (cu by-pass ACO 15/150 l/s amplasat în interiorul incintei, în apropierea accesului propus și în apropiere de rețelele existente de canalizare) și apoi deversate în bazinul de retenție ape pluviale amplasat în imediata apropiere a separatorului de hidrocarburi. Separatorul va fi dotat cu zona separare nămol și va avea obligatoriu posibilitatea prelevării de probe în vederea analizei apei tratate de separator. Apa rezultată în urma tratării este considerată convențional curată, conform NTPA 001 și va fi evacuată la rețeaua publică existentă prin pompare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare.

3.7.4. *Depozitarea controlată a deșeurilor*

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, cărămizi, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplarie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

În perioada de funcționare se generează următoarele tipuri de deșeuri:

1. ambalaje de hârtie și carton	- cod 15 01 01
2. ambalaje de materiale plastice (FOLIE)	- cod 15 01 02
3. deșeuri municipale amestecate (menajere)	- cod 20 03 01
4. deșeuri de țesuturi animale - cod 02 02 02	
5. baterii alcaline	- cod 16 06 04 sau 16 06 05
6. tuburi fluorescente și alte deșeuri cu conținut de mercur (surse de iluminat)	- cod 20 01 21*
7. nămoluri de la separatoarele ulei/apă	- cod 13 05 02*
8. deșeuri de la deznisipatoare	- cod 19 08 02
9. deșeuri de echipamente electrice și electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 și 20 01 35	- cod 20 01 06

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.

În conformitate cu ART. 14 din Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor (1) Pentru asigurarea unui grad înalt de valorificare, producătorii de deșeuri și deținătorii de deșeuri sunt obligați să colecteze separat cel puțin următoarele categorii de deșeuri: hârtie, metal, plastic și sticlă; iar conform Cf. H.G. 856/2002, filialele și depozitele au obligația să raporteze evidența gestiunii deșeurilor către Agențiile Județene de Mediu.

Deșeurile generate, în perioada de funcționare, vor fi colectate în felul următor:

- Punctele 1,2,5,6,9 se transporta către depozitul central de unde pleacă la reciclatori
- Punctul 3 se colectează direct din filială prin firma de salubritate
- Punctul 4 se colectează direct din filiala prin firma Protan
- Punctele 7 și 8 se colectează direct din filiala prin firma Global Eco Center Iasi.

Tot în filială se colectează Hârtia/Carlton, Folie, Sticlă, DBA și DEEE separat fiecare în recipientii inscripționați sau colorați în conformitate cu prevederile Art. 19 din Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje: Pentru aplicarea unitară la nivel național a colectării selective, deșeurile de ambalaje se colectează în containerele inscripționate cu denumirea materialului/materialelor pentru care sunt destinate și fabricate sau inscripționate în mod corespunzător în culorile albastru - pentru deșeuri de hârtie - carton, galben - pentru deșeuri de plastic, metal și materiale compozite, verde/alb - pentru deșeuri de sticlă colorată/albă și roșu - pentru deșeuri periculoase.

Coduri de deșeuri pentru DEEE:

- 16 02 11* echipamente casate cu conținut de clorofluorcarburi, HCFC, HFC
- 16 02 13* echipamente casate cu conținut de componente periculoase*2) altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 12
- 16 02 14 echipamente casate, altele decât cele specificate de la 16 02 09 la 16 02 13
- 16 02 15* componente periculoase demontate din echipamente casate
- 16 02 16 componente demontate din echipamente casate, altele decât cele specificate la 16 02 15
- 20 01 21* tuburi fluorescente și alte deșeuri cu conținut de mercur
- 20 01 23* echipamente abandonate cu conținut de CFC (clorofluorcarburi)

20 01 35* echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21 si 20 01 23 cu conținut de componenți periculoși*6)
20 01 36 echipamente electrice si electronice casate, altele decât cele specificate la 20 01 21, 20 01 23 si 20 01 35

Coduri de deseuri pentru DBA:

16 06 01* baterii cu plumb

16 06 02* baterii cu Ni-Cd

16 06 03* baterii cu conținut de mercur

16 06 04 baterii alcaline (cu excepția 16 06 03)

16 06 05 alte baterii si acumulatori

20 01 33* baterii si acumulatori inclusi în 16 06 01, 16 06 02 sau 16 06 03 si baterii si acumulatori nesortati conținând aceste baterii

20 01 34 baterii si acumulatori, altele decât cele specificate la 20 01 33

3.7.5. 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, neexistând terenuri degradate.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spatiile libere de construcții să fie amenajate peisager, prin plantarea de gazon natural și vegetație. Nu vor exista zone fără amenajare peisageră.

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

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zona reglementată neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

3.7.8. Refacerea peisagistică 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 la folosința anterioară. 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.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

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

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

Nu s-au evidențiat disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în zona reglementată sunt în proprietate privată. În zonă, obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de rețelele edilitare existente și străzile existente.

Pentru realizarea investiției propuse nu sunt necesare servituți publice, în consecință nu sunt necesare schimburi de terenuri din proprietate privată în proprietate publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezenta documentație, în faza PUZ se propune corecția limitei UTR și instituirea, pe întregul teren reglementat, a zonei urbanistice Ec_Lidl - Zona activități economice de tip comercial, - en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în vederea construirii unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1E și amenajările exterioare aferente.

Se mai propune reamenajarea acceselor existente din str Buna Ziua si Aleea Gogu Constantinescu, fără modificarea poziției acestora, amenajarea de alei carosabile și pietonale, post trafo, amplasare elemente publicitare (unipol, totem, panouri publicitare), racorduri și branșamente la rețelele existente pe str Bună Ziua.

Prin documentație se propune studierea și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a amplasamentului.

Pentru aceasta se propune instituirea zonei urbanistice UTR Ec_Lidl pe tot terenul reglementat, care face obiectul documentației, după cum urmează:

Existent conform PUG Cluj-Napoca:

- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**
- **Parțial UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

Propunere PUZ:

- **Corecția limitei UTR astfel încât zona urbanistică să acopere suprafața întregului teren care a generat PUZ**
- **Instituirea UTR Ec_Lidl - Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, delimitarea celor doua UTR-uri existente nu se realizează pe limita de proprietate a incintei unității economice Lidl. Astfel, prin PUZ se propune corectarea limitei dintre cele două UTR-uri, astfel încât zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) sa acopere suprafața terenului care a generat PUZ. Prin urmare, pentru zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) se instituie reglementările specifice care să faciliteze realizarea investiției propuse de beneficiar.

Prin implementarea obiectivelor propuse se redefinește zona urbanistică bazată pe parcelarul existent.

Având în vedere potențialul de dezvoltare și nivelul ridicat de investiții din zonă, obiectivul propus aduce o îmbunătățire considerabilă la nevoia crescândă de spații urbane relevante și spații cu funcțiuni de suport ale locuirii, cu precădere comerț și servicii.

E. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 2102 din 08.07.2021;
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 19.01.2022;
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- Extrase CF
- Studiu geotehnic
- Documentație cadastrală

CLUJ-NAPOCA
Mai 2022

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ADRIAN TURCU

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unități și subunități funcționale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. 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 reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. 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.

1.3. 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-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia 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.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

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

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**)(*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 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului 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 P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona reglementată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona reglementată.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca, faza PUZ, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, HCL nr. 118/01.04.2015, HCL 737/18.07.2017 și HCL 578/2018 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, teritoriul de reglementat este situat în două zone urbanistice. Delimitarea celor două UTR-uri existente nu se realizează pe limitele de proprietate, conform parcelarului existent.

Astfel, prin PUZ se propune corectarea limitei dintre cele două UTR-uri, astfel încât zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) să acopere suprafața terenului care a generat PUZ.

Prin urmare, pentru zona urbanistică propusă (Ec_Lidl) se instituie reglementările specifice care să faciliteze realizarea investiției propuse de beneficiar.

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

Existent conform PUG Cluj-Napoca:

- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**
- **Parțial UTR Ulc – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

Propunere PUZ:

- **Corecția limitei UTR și instituire, pe întregul teren reglementat, a zonei urbanistice UTR Ec_Lidl - Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

Astfel, se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:

- corecția limitei UTR
- regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente și private, adiacente terenului;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru 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 din documentația de urbanism;

- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora;
- stabilirea coeficienților urbanistici în raport cu suprafața de teren, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU 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.

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – documentația propune 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. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona reglementată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate.

Investiția propusă în zona reglementată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor pe baza contractului cu firma de salubritate specializată.

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

2.1. 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.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Pe zona reglementată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri față de limite), conform plansei "Reglementari urbanistice - zonificare". Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, împrejmuiri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații și accese

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

4.2. Staționarea autovehiculelor

Se permite staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

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.

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.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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.

C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

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

1. Funcțiuni existente care se mențin – nu este cazul

2. Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire:
- **Parțial UTR Et - Zona de activități economice cu caracter terțiar**
 - **Parțial UTR Uic – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente**
 -
3. Funcțiuni noi propuse
- **UTR Ec_Lidl - Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

Alte propuneri ale PUZ:

- corecția limitei UTR
- regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente și private, adiacente terenului;
- retragerile și distanțele minime obligatorii pentru 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 din documentații de urbanism;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora;
- stabilirea coeficienților urbanistici în raport cu suprafața de teren, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se află în partea de sud a municipiului Cluj-Napoca, cu deschidere la str. Bună Ziua (nr. Cad. 335744), într-o zonă constituită din punct de vedere urbanistic.

În vederea realizării investiției propuse, a fost solicitată eliberarea Certificatului de Urbanism cu scopul studierii din punct de vedere urbanistic a amplasamentului cu scopul construirii unui nou spațiu comercial cu amenajările aferente. Pentru aceasta a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 2102 din 08.07.2021 în scopul “Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform Legii nr. 350 / 2001 modificată și actualizată”.

Pe baza acestui certificat de urbanism a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 9 din 19.01.2022 pentru Elaborare PUZ dezvoltare zona de activități economice cu caracter comercial (restructurare unitate economică Lidl), str. Buna Ziua nr. 57.

În conformitate cu acesta teritoriul de reglementat este incinta unității economice Lidl (imobilele identificate cu nr. cad. 337357 și nr. cad. 334646), situată pe frontul nordic al străzii Bună Ziua la nr. 57, delimitată de Aleea Gogu Constantinescu în partea de vest și str. Trifoiului și limita cadastrală în partea de vest și limita cadastrală în partea de est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Astfel, pe baza CF-urilor anexate și a măsurătorilor în plan, rezultă următoarele suprafețe pentru elaborare PUZ:

- Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 7653,00 mp este constituit din următoarele parcele:

a. CF nr. 337357 Cluj-Napoca / nr. cad. 337357 - St = 7549,00 mp

b. CF nr. 334646 Cluj-Napoca / nr. cad. 334646 - St = 104,00 mp

- Teritoriul de reglementat este în suprafață de 7653,00 mp – reprezentat de incinta unității economice Lidl (imobilele cu nr. cad 337357 și nr cad. 334646), situată pe frontul nordic al străzii Bună Ziua la nr. 57, delimitată de Aleea Gogu Constantinescu în partea de vest și str. Trifoiului și limita cadastrală în partea de est.

- Teritoriul de studiat este în suprafață de 22135,00 mp. – reprezentat de teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Desființarea construcției existente pe amplasament se va face în baza unei alte documentații tehnice, specifice, care va urma căile de avizare și aprobare conform legislației în vigoare.

Prin prezenta documentație se intenționează studierea și reglementarea urbanistică a amplasamentului în vederea construirii unui nou spațiu comercial. Se mai propune realizarea amenajărilor exterioare aferente, accese și parcaje, amplasare post trafo, amplasare unipol, totem și panouri publicitare, racorduri și branșamente la rețele, organizare de șantier.

Prin PUZ se propune corecția limitei UTR și instituirea, pe întregul teren reglementat, a zonei urbanistice Ec_Lidl - Zona activități economice de tip comercial, - en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în vederea construirii unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1E și amenajările exterioare aferente.

Se mai propune reamenajarea acceselor existente din str Buna Ziua si Aleea Gogu Constantinescu, fără modificarea poziției acestora, amenajarea de alei carosabile și pietonale, post trafo, amplasare elemente publicitare (unipol, totem, panouri publicitare), racorduri și branșamente la rețelele existente pe str Bună Ziua.

Prin documentație se propune studierea și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a amplasamentului.

Pentru aceasta se propune instituirea zonei urbanistice UTR Ec_Lidl pe tot terenul reglementat, care face obiectul documentației.

UTR Ec_Lidl - Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1 – UTILIZĂRI ADMISE

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;

(b) comerț și servicii organizate în sistem „mall”;

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, alimentație publică, de cazare turistică, de loisir etc.

2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, în conformitate cu prevederile și reglementările menționate în avizele eliberate de deținătorii și administratorii respectivelor elemente de infrastructură.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Depozitare, în afara celor aferente activităților admise.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

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.

SECȚIUNEA II : 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;

(c) suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 3000 mp.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să respecte aceleași criterii.

5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice sau drumuri private cu acces public nelimitat. Se vor prevedea următoarele tipuri de accese:

- Accese carosabile – în incintă, pe platforma amenajată cu alei carosabile și locuri de parcare și în garajul amenajat la parterul construcției propuse
- Accese pietonale -in construcția propusă
- Acces auto la zona de andocare pentru aprovizionare spațiu comercial

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va respecta următoarele prevederi (conforme cu prevederile Anexa 2 din PUG Cluj-Napoca):

Pentru 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

** Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm

AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni.

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. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului destinat publicului, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități respectând condițiile stabilite în Anexa 2 la Regulamentul Local de Urbanism Cluj-Napoca, capitolul "Altele".

10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea admisă a clădirilor va fi de maxim 12 m și un regim de înălțime de maxim P+1E (P – parter; E - etaj).

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior va fi în concordanță cu funcțiunea acestora, cu caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și cu peisajul urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, împrejurii, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe parcela identificată prin CF 337357 Cluj-Napoca, nr. cad. 337357, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe parcela identificată prin CF 334646 Cluj-Napoca, nr. cad. 334646, întăbulată cu drept de servitute, nefiind o parcela construibilă, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)

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

14 – ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public se admite să nu fie realizate împrejurii.

Împrejurii existente se pot păstra în cazul în care acestea sunt conforme caracterul funcțional al construcțiilor propuse și respectă conformarea și dimensiunile din regulament.

În cazuri particulare, spre spațiul public (str. Bună Ziua, str. Gogu Constantinescu, str. Fagului) se pot realiza împrejurii sau delimitări între spațiul public și privat prin elemente de vegetație, mobilier urban și / sau elemente publicitare care nu duc la reducerea vizibilității.

Înălțimea maximă a împrejuriiilor va fi de 2,2 m. Împrejuriiile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejuriiile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuriiile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuriiilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejuriiilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se admit împrejurii în cadrul parcelei pentru a delimita spațiul accesibil publicului de spațiul de serviciu astfel încât să se reducă riscul de accidentări.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 1,2

E. 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
Mai 2022

Intocmit,
arh. **VICTOR MIHAILESCU**

arh. **ADRIAN TURCU**