

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

Pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.
350/2001 ACTUALIZATA SI OPERATIUNI NOTARIALE**

str. Oasului, nr. 27, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar **S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L.**
Str. Alexandru Vaida Voievod, nr. 16, et.9, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj - Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1387 / 2020**

Faza proiect **P.U.Z.**

Cluj-Napoca
DECEMBRIE 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu
Borderou
Extras de carte funciara
CUI beneficiar
Memoriu prezentare
Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| ARH-01.1 | PLAN INCADRARE IN LOCALITATE |
| ARH-01.2 | PLAN INCADRARE IN PUG |
| ARH-02 | PLAN SITUATIE EXISTENTA |
| ARH-02.1 | ANALIZA FUNCTIUNILOR PUBLICE |
| ARH-02.2 | CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN |
| ARH-02.3 | ANALIZA UTR-URI |
| ARH-02.4 | IDENTIFICARE VECINI |
| ARH-03 | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE |
| ARH-04 | PLAN RELETE EDILITARE |
| ARH-05 | PLAN REGIM PROPRIETATE |
| ARH-06 | PLAN MOBILARE URBANA |
| ARH-07 | ILUSTRARE URBANISTICA |
| ARH-08 | STUDIU INSERTIE URBANA |

MEMORIU PREZENTARE – faza P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

| | |
|------------------------|---|
| Denumirea obiectivului | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA SI OPERATIUNI NOTARIALE |
| Amplasament | str. Oasului, nr. 27, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj |
| Beneficiar | S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L. Str. Alexandru Vaida Voievod, nr. 16, et.9, Cluj-Napoca, jud. Cluj |
| Proiectant general | S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786 |
| Numar proiect | 1387 / 2020 |
| Faza de proiectare | P.U.Z. |

I. 02. Obiectul documentatiei de urbanism

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea obtinerii H.C.L. pentru proiectul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA SI OPERATIUNI NOTARIALE** pentru amplasamentul din zona str. Oasului – str. Garii, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. **1575** din **11.04.2019** eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca pentru terenul studiat situat in intravilanul municipiului, in zona str. Garii – str. Oasului, avand o suprafata de **13 324 mp**.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Construire cladiri de locuinte colective, cu dotari de comert / servicii la parter, cladiri cu functiuni administrative, medicale si turistice, cu regim maxim de inaltime 2S+P+9;
- Racorduri la retele tehnico – edilitare existente
- Sistematizarea verticala a terenului

- d) Amenajare platforme, alei si drumuri de incinta
- e) Amenajare spatii verzi si plantate
- f) Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare
- g) Amenajarea strazilor adiacente situlu: Oasului, Fundatura Oasului, str. Garii - cu alei auto, velo, pietonale si spatii verzi conform profilelor stradale din Anexa 6, P.U.G.
- h) Dezmembrarea suprafetelor afectate de servitute de utilitate publica si a suprafetelor de teren necesare modernizarii strazii Fundatura Oasului

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui Ansamblu de functiuni mixte – locuire colectiva cu parter destinat spatiilor comerciale si serviciilor, birouri, hotel de apartamente, hotel si servicii medicale, avand regimul de inaltime maxim 2S+P+9E.

La subsoluri se vor prevedea parcarii auto si de biciclete, precum si spatiile tehnice necesare functiunilor propuse.

Pe domeniul public se vor amenaja 8 locuri de parcare pe frontul sudic al str. Fundatura Oasului, care vor functiona ca parcarii publice pentru persoane cu dizabilitati si parcarii electrice, deservind functiunile de interes public propuse.

I. 03. Surse documentare

Ridicarea topografica

Extrase C.F. proprietar **SC HEXAGON DISTRICT SRL**

Avizul de Oportunitate **nr. 33 din 05.02.2020**

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Regulamentul general de urbanism aprobat prin **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, precum și **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu **H.C.L. nr. 493/22.12.2014**, actualizat **H.C.L. nr. 118/2015**, **H.C.L. nr. 579/2015** si **H.C.L. nr. 737/2017**.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II. 01. Evolutia zonei

Pe amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla o serie de constructii industriale, pentru care se intocmeste o documentatie tehnica pentru autorizatia de demolare.

Conform P.U.G Cluj-Napoca, amplasamentul studiat se inscrie in UTR S_RiM TDR, avand destinatia de „Restructurare a zonelor cu caracter industrial – Zona Mixta”

Activitatea industriala initiala a incetat, ulterior functionand alte unitati mici de productie, unele spatii fiind complet neutilizate, intr-o zona a orasului care a devenit foarte atractiva din punct de vedere imobiliar. Functiunea industriala existenta nu este adecvata pentru zona studiata, fiind nevoie de o revitalizare a zonei si o restructurare a platformei industriale.

II. 02. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in proprietatea privata a S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L. si este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona de nord a orasului, in zona Garii, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Situl este delimitat la Nord de str. Fundatura Oasului, la Est de str. Oasului, la sud de str. Garii si la vest de proprietati private, ce fac obiectul unui studiu urbanistic aflat in curs de aprobare – PUZ Libertatea.

II. 03. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat in zona nordica a Mun. Cluj-Napoca, pe strada Oasului, nr. 27, la vest de Raul Someș si parcul Armatura, aflat in curs de amenajare. Terenul este situat la o distanta de aproximativ 85 m de raul Someș si aproximativ 45 m de paraului Nadăș si nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie in panta lina, cu o variatie de 1.55 m pe directia nord – sud, cu CTN = +330.80 NMN in partea de nord-vest si CTN = +332.35 NMN in zona de sud-vest.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

II. 04. Circulatia

Zona propusa spre reglementare se situeaza in zona I de servitute aeronautica civila, la 3.22 km vest fata de axa pistei Aeroportului International Avram Iancu - Cluj.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, cea mai importanta dintre acestea fiind str. Oasului (in partea de vest) si str. Garii in partea de sud.

Terenul beneficiaza de front la 3 strazi: str. Garii, str. Oasului si str. Fundatura Oasului – prin intermediul carora se realizeaza si accesul auto si pietonal. Str. Garii dispune de 3 fire de circulatie in dreptul amplasamentului studiat: un fir spre vest si 2 fire spre est, la intersectia cu str. Oasului, care are cate doua fire de circulatie pe fiecare sens, unul dintre acestea fiind folosit in comun cu tramvaiul. Str. Fundatura Oasului este o strada infundata in partea estica si nu are un profil stabilit, pe latura comuna cu situl studiat neexistand circulatii pietonale.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 13 324 mp, se afla in proprietatea privata a S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L. si este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Terenurile sunt identificate, conform extrase C.F. prin:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| C.F. nr. 262351, nr. CAD 262351 | -S teren = 2385 mp |
| C.F. nr. 262399, nr. CAD 262399 | -S teren = 696 mp |
| C.F. nr. 264293, nr. CAD 264293 | -S teren = 1818 mp |
| C.F. nr. 264294, nr. CAD 264294 | -S teren = 2262 mp |

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| C.F. nr. 265206, nr. CAD 265206 | -S teren = 26 mp |
| C.F. nr. 265216, nr. CAD 265216 | -S teren = 3550 mp |
| C.F. nr. 265230, nr. CAD 265230 | -S teren = 848 mp |
| C.F. nr. 265267, nr. CAD 265267 | -S teren = 247 mp |
| C.F. nr. 265293, nr. CAD 265293 | -S teren = 14 mp |
| C.F. nr. 265328, nr. CAD 265328 | -S teren = 77 mp |
| C.F. nr. 265363, nr. CAD 265363 | -S teren = 1031 mp |
| C.F. nr. 265398, nr. CAD 265398 | -S teren = 370 mp |

TOTAL -S teren= 13 324 mp

Pe amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se aflau o serie de constructii industriale, care au fost demolate in baza Autorizatia de Desfiintare nr. **66** din **13.07.2020**. Spatiile libere aflate intre constructiile existente sunt amenajate ca platforme betonate sau ca parcuri pentru autoturisme.

Principalele disfuncionalitati ale sitului se refera la urmatoarele aspecte:

- Drumuri avand circulatiile pietonale si auto amenajate incomplet (str. Fundatura Oasului)
- Terenuri cu functiune de spatii verzi care nu sunt amenajate corespunzator
- Existenta unor constructii industriale care si-au depasit durata de viata si care nu sunt adecvate directiei de dezvoltare a oarasului
- Lipsa dotarilor din zona – spatii comerciale, servicii

II. 06. Echipare edilitara

Terenul care face obiectul acestei documentatii dispune de toate utilitatile. Retele publice – apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale – se vor extinde in interiorul sitului prin proiecte de specialitate.

II. 07. Probleme de mediu

II. 07. 1 Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, învecinându-se în partea de nord cu Paraul Nadas și în partea de est cu Raul Someș și Parcul Armatura, aflat în curs de amenajare. Acesta dispune de o suprafață însemnată amenajată cu spații verzi, alei pietonale și zone dedicate activităților sportive pentru toate categoriile de vârstă, care să satisfacă atât nevoia de odihnă pasivă cât și pe cea de recreere prin sport.

II. 07. 2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul studiat nu prezintă accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezintă particularități ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al condițiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiază de o topografie în pantă lină, cu o variație de 1.55

m pe directia nord – sud, cu CTN = +330.80 NMN in partea de nord-vest si CTN = +332.35 NMN in zona de sud-vest.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

II. 07. 3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona

Caile de comunicatii existente nu reprezinta riscuri de nicio natura. Accesul in zona se realizeaza prin intermediul str. Fundatura Oasului si Garii – pentru drumul de incinta care va deservi toate functiunile propuse si parcarile subterane aferente, si din str. Oasului pentru zona de drop-off a hotelului. Accesul pe sit se va realiza din toate cele 3 strazi care inconjoara situl studiat, acestea fiind strazi asfaltate.

Zona este complet dotata din punct de vedere al echiparii edilitare. Investitia propusa se va racorda la retelele publice existente.

II. 07. 4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Amplasamentul studiat nu beneficiaza de valori patrimoniale.

II. 07. 4 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

II. 08. Optiuni ale populatiei

Terenul se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice si se incadreaza conform P.U.G. al mun. Cluj-Napoca in **UTR RiM**, ca fiind o zona destinata restructurarii, cu ansambluri mixte care includ locuirea colectiva si dotarile aferente, functiuni administrative si turistice.

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate **nr. 33 din 05.02.2020** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism care a avizat oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reglementarea conditiilor de construire.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa care presupune construirea unui ansamblu mixt, cu functiuni de interes public, regularizarea circulatiilor si amenajarea de spatii verzi si parcari publice la frontul strazii. Se propune de asemenea realizarea trotuarului de pe partea sudica a strazii Fundatura Oasului, ceea ce va facilita circulatia pietonala.

Pe terenul studiat se doreste edificarea unui ansamblu de functiuni mixte care cointin locuire colectiva, functiuni de comert si servicii, functiuni administrative, medicale si de turism. Parcarile aferente investitiei se vor realiza la nivelul subsolului prin intermediul unor rampe auto cu acces direct din str. Fundatura Oasului si din str. Garii. Se propune amenajarea de parcari pentru persoane cu dizabilitati si parcari electrice la nivelul solului de-a lungul strazii Fundatura Oasului care sa deserveasca functiunile de interes public propuse.

Prin realizarea acestui obiectiv se va salubritza situl, se vor amenaja spatii verzi, se vor crea locuri de munca pe durata executiei imobilului si se vor construi locuinte noi. Aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale, stimuland astfel economia zonala.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela fiind ocupata de un fost sit industrial care astazi nu mai este in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei. Ansamblul propus se situeaza la intersectia strazilor Oasului si Garii, fiind un amplasament „de colt”, respectand reglementarile aferente conform PUG.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.

III. 02. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona se afla in UTR-RiM

Caracterul actual

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

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

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune mixta – ansambluri ce includ locuirea colectivă, dotările aferente si functiuni de comert, servicii, administrative, servicii medicale, si turistice - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Utilizari admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

Utilizari admise cu conditionari:

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

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizari interzise

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natura.

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

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

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru clădirile comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

Articolul 16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru clădirile comune:

C.U.T. maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

Din suprafața totală a terenului studiat, conform Avizului de Oportunitate **nr. 33 din 05.02.2020** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru amenajarea străzii Fundatura Oasului se va dezmembra o fasie de teren cu suprafața de 427 mp, iar pentru regularizarea profilului străzii Oasului și Garii se va dezmembra o porțiune din teren afectată de servitute de utilitate publică, având suprafața de 3 mp și o suprafața de teren de 269 mp în dreptul străzii Oasului și 21 mp în dreptul străzii Garii, și se va înscrie în C.F. cu destinația *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*. În total, se va dezmembra o suprafața totală de 720 mp.

III. 03. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, învecinându-se în partea de nord cu Paraul Nadas și în partea de est cu Raul Someș și Parcul Armatura, aflat în curs de amenajare. Acesta dispune de o suprafață însemnată amenajată cu spații verzi, alei pietonale și zone dedicate activităților sportive pentru toate categoriile de vârstă, care să satisfacă atât nevoia de odihnă pasivă cât și pe cea de recreere prin sport.

Pentru parcela studiată în prezenta documentație, se va respecta procentul minim de spații verzi prevăzute în PUG, respectiv **30%** din suprafața ramasă în proprietate privată, după dezmembrarea suprafeței de teren necesare pentru regularizarea circulațiilor celor 3 străzi care delimitează situl.

III. 04. Modernizarea circulației

Din suprafața totală a terenului studiat, conform Avizului de Oportunitate **nr. 33 din 05.02.2020** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru amenajarea străzii Fundatura Oasului se va dezmembra o fasie de teren cu suprafața de 427 mp, iar pentru regularizarea profilului străzii Oasului și Garii se va dezmembra o porțiune din teren afectată de servitute de utilitate publică, având suprafața de 3 mp și o suprafața de teren de 269 mp în dreptul străzii Oasului și 21 mp în dreptul străzii Garii, și se va înscrie în C.F. cu destinația *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*. În total, se va dezmembra o suprafața totală de 720 mp.

De asemenea, amenajările propuse pe *strada Oasului, Garii și Fundatura Oasului* se vor realiza până la stratul finit aferent tipurilor de circulații prevăzute în Anexa 6 a PUGului.

Accesul în parkingul subteran care se va amenaja la nivelul subsolurilor, se face de pe strada Fundatura Oasului și str. Garii, prin intermediul unor rampe auto propuse. Adiacent limitei de proprietate (aliniament), rampa va avea o înclinare de 5% pe o lungime de 4 m de la

strada. Toate locurile de parcare necesare investitiei propuse se vor calcula conform Anexei 2 la P.U.G. si se vor amplasa in subteran, in proportie de minim 75%.

III. 05. Zonificare functionala: reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

UTR RIM* – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

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

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite.

Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc – în limitele prevederilor prezentului Regulament. Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabilește oportunitatea restructurării și se vor specifica detaliat condițiile cadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca – accesibilitatea, organizarea spațialfuncțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

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

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciuți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciuțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituti de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc – net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natura.

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza pentru fiecare clădire sau etapă de execuție a investițiilor propuse în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

(a) front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;

(c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial), excepție facând pacelele care contin și alte funcțiuni, decât locuirea colectivă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate de regula în aliniament, excepție facând situațiile în care aliniamentul este neregulat, situație în care se vor amplasa în retragere față de acesta cu maxim 5 m. Pentru clădirile situate pe străzi secundare alinierea se va realiza în retragere față de aliniament de minim 3 m, retragere stabilită prin planșa de mobilare urbană.

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

Clădirile se vor dezvolta în interiorul parcelelor, conform planșei de mobilare urbană aprobată prin P.U.Z.

Retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirilor, dar minim 4,5 m.

În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri amplasate pe parcelă va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 12 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, sau prin servitute de trecere pentru garajele auto comune, realizate pe mai multe parcele.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Planul Urbanistic General al municipiului. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile cu front pe strazile secundare (str. Fundatura Oasului) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22.5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 26 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$ cu excepția volumului de cladire din colțul parcelei aflat în poziție privilegiată pentru care se admite o înălțime maximă de 36 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3)S+P+8E$

(b) pentru clădirile cu front pe străzi principale (str. Garii, str. Oasului) se admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 40 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+10E$

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj, vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul întregului ansamblu, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală ramasă în proprietate privată după dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de servitute de utilitate publică sau pentru regularizarea profilelor de stradă, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmui.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmui spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Suprafața de teren de referință pentru calculul POT este suprafața terenului inițial înainte de dezmembrarea suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică sau a terenurilor necesare regularizării străzilor.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8

Suprafața de teren de referință pentru calculul CUT este suprafața terenului inițial înainte de dezmembrarea suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică sau a terenurilor necesare regularizării străzilor.

Bilant teritorial pentru parcela care a generat P.U.Z.-ul

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|------------------------------|-----|------------|-----------|
| | mp | % | mp | % |
| TEREN STUDIAT | | | | |
| Suprafata teren | 13324 | 100 | 13324 | 100.00 |
| din care: | | | | |
| Nr. Locuri de parcare | | | 458 | |
| Suprafata propusa spre dezmembrare in vederea regularizarii strazii Fundatura Oasului | | | 427 | 450 3.20 |
| Suprafata propusa spre dezmembrare in vederea regularizarii strazii Oasului | | | 269 | 2.02 |
| Total parcarii private (subterane) | | | 450 | |
| Incalzirea necesara pentru: | | | 21 | 0.16 |
| Comert si anexe aferente | min 1 loc/ 35mp S.u. vanzare | | 160 | |
| Suprafata teren rezultata in urma dezmembrarii | min 1 loc/ 80 mp S.u. | | 12604 | 25 94.60 |
| Servicii medicale | min 1 loc/ 80 mp S.u. | | 40 | |
| CALE INDICI URBANISTICI | 40% X nr unitati de cazare | | 50 | |
| Suprafata de referinta a indicilor urbanistici* | 40% X nr unitati de cazare | | 13324 | 40 100 |
| Suprafata de constructie | 1 loc/ap cu S.u <100mp | | 7533 | 135 56.54 |
| Suprafata desfasurata totala | | | 53388 | |
| Suprafata desfasurata supraterana | | | 35750 | |
| POT (maxim conform PUG 60%) | | | 56.54 | |
| CUT (maxim conform PUG 2.80) | | | 2.68 | |

* Suprafata de teren de referinta pentru calculul indicilor urbanistici este suprafata de teren initiala inainte de dezmembrare

BILANT TERITORIAL

| | | | | |
|---|--|--|----------|--------|
| Suprafata de referinta calcul bilant teritorial** | | | 12604.00 | 100.00 |
| din care: | | | | |
| Suprafata constructii | | | 7533.00 | 59.77 |
| Suprafata spatii verzi amenajate pe solul natural | | | 3785.00 | 30.03 |
| Suprafata circulatii auto/ pietonale | | | 1286.00 | 10.20 |

** Suprafata de teren de referinta pentru calculul bilantului teritorial este suprafata de teren rezultata in urma dezmembrarii suprafetelor de teren grevate de servitute de utilitate publica conform PUG si a terenurilor pentru regularizarea strazilor Fundatura Oasului, Garii si Oasului

FUNCTIUNI PROPUSE

| | | | | |
|-----------------------------------|--|--|-------|-----|
| Suprafata desfasurata supraterana | | | 35750 | 100 |
| din care: | | | | |
| S. desf. Comert si anexe aferente | | | 7620 | 21 |
| S. desf. Birouri | | | 1640 | 5 |
| S. desf. Servicii medicale | | | 5500 | 15 |
| S. desf. Hotel | | | 7020 | 20 |
| S. desf. Hotel de apartamente | | | 5020 | 14 |
| S. desf. Locuinte colective | | | 8950 | 25 |

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

| | | | |
|-------------------------|--|--|---------|
| Inaltime maxima | | | 35 m |
| Regim maxim de inaltime | | | 2S+P+9E |

III. 06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –Cladirea va fi alimentata cu apa din reseaua publica a orasului;

Canalizarea -Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in reseaua de canalizare publica a orasului.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la reseaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice de apartament.

Alimentarea cu gaze naturale – Cladirea va fi conectata la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

Gospodarire comunala - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

III. 07. Protectia mediului

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui Ansamblu de functiuni mixte – locuire colectiva cu parter destinat spatiilor comerciale si servicii, servicii medicale si de turism, avand regimul de inaltime maxim 2S+P+9.

Pe domeniul public se vor amenaja 8 locuri de parcare pe frontul sudic al str. Fundatura Oasuluicare vor functiona ca parcuri publice pentru persoane cu dizabilitati si parcuri electrice, deservind functiunile de interes public propuse.

Functiunile de locuire, de turism, servicii medicale, comert si servicii propuse in acest proiect nu sunt de natura sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Acestea nu vor genera zgomote sau vibratii, intrucat nu exista echipamente tehnice sau de orice alta natura care sa genereze genul acesta de poluare.

Singurul impact pe termen lung pe care il are acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, insa acesta va putea fi sustinut de reseaua de drumuri existenta.

III. 07.01 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

a) protecția calității apelor:

Atat apele menajere uzate menajere, cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator:

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”. Spatia de pompare ape uzate menajere este amplasata in partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a avacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corectă a apelor pluviale se propune o retea de canalizare pluviala executata in sistem gravitacional pentru preluarea apelor pluviale de pe platformele pavate.. Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale.

b) protecția aerului:

În privința lucrărilor de construcție, măsurile de diminuare a impactului se adresează controlului operațiunilor de manevrare a maselor de pământ.

- Asigurarea unei umidități adecvate a materialului excavat/transportat/imprăștiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%.
- Soluția umectării trebuie avută în vedere la nivelul drumurilor parcelelor neasfaltate, prin aceasta asigurându-se o reducere considerabilă a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a acțiunii vântului.
- De asemenea, transportul materialelor de umplutură în cadrul amplasamentului, dar și în afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protecție a materialului transportat.
- Aplicarea unor tehnologii de execuție moderne, a unor materiale puțin agresive pentru mediu și a unei mecanizări avansate.

Una dintre sursele de poluanți ai aerului generate de noua funcțiune este prezenta sub formă centrală termică, care folosesc gaze naturale pentru încălzire, însă acestea eliberează în atmosferă gaze convenționale, în limitele admise de reglementările în vigoare. O altă sursă de poluanți ai aerului o reprezintă autoturismele. Nu vor fi alte surse de poluanți și nu vor fi necesare nici lucrări speciale de captare sau dispersie în atmosferă.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele menționate anterior și pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislației în vigoare, sunt recomandate măsuri de protecție împotriva zgomotului și anume:

- În vederea atenuării zgomotelor și vibrațiilor provenite de la utilajele în funcțiune și mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje și mijloace de transport silențioase;
- Pentru a nu se depăși limitele de toleranță admise, în perioada de execuție, utilajele și mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru menținerea performanțelor tehnice;
- Întreținerea și funcționarea la parametri normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum și verificarea periodică a stării de funcționare a acestora, astfel încât să fie atenuat impactul sonor;
- De asemenea, pentru protecția antizgomot, se impune amplasarea unor construcții/depozite ale șantierului, depozite de materii prime (dacă este cazul), astfel încât acestea să reprezinte ecrane între zona de lucru și zonele locuite.

Nu vor exista echipamente sau utilaje care să genereze zgomote excesive, nici generatoare de vibrații, singurul zgomot provenind de la autovehiculele care vor fi circulă pe amplasament.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu sunt necesare măsuri speciale de protecție împotriva radiațiilor întrucât funcțiunea propusă – de locuire nu generează nici un fel de radiații.

e) protecția solului și a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentală a solului din zona evaluată, în timpul lucrărilor de execuție, toate lucrările vor fi efectuate cu respectarea strictă a normelor în vigoare. Astfel, va fi

acordată o atenție mare respectării normelor legale privind stocarea și transportul deșeurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare și de reparatii pentru utilajele terasiere și de transport;
- deseurile menajere generate de activitatea umana din incinta se vor depozita in containere sau pubele special amplasate in incinta santierului in acest scop;
- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor in timpul lucrarilor de executie.

In scopul diminuării impactului asupra solului in timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, rețele de canalizare ape pluviale;

- parcuri;
- zone verzi, plantatii de protectie.

In scopul diminuării impactului asupra subsolului, se vor considera urmatoarele masuri:

- preluarea deseurilor periodic;
- intretinerea separatorului de hidrocarburi;
- intretinerea cailor de acces, platformelor și echipamentelor;
- amenajarea parcarilor și a zonelor verzi.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

In vecinătatea amplasamentului nu există monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament și vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa încheie/mentina contracte de prestări servicii cu firme autorizate de colectarea publică a diferitelor tipuri de deșeuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

Atât în timpul perioadei de executie a lucrărilor de constructii cât și în timpul folosintei constructiei, beneficiarul și antreprenorul general au obligatia de a gestiona și/sau depozita deșeurile rezultate în urma activită ilor prestate, respectând normele legislative în vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor,

·Legea nr.360/2003 completată cu Legea nr.263/2005 privind regimul substantelor și preparatelor chimice periculoase.

·H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje,

·H.G. Nr. 856/2002- privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

·H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor și acumulatorilor si al deseurilor de baterii si acumulatori.

·H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului Nr. 662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul.

III. 07.02 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Amplasamentul studiat nu prezinta accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie in panta lina, cu o variatie de 1.55 m pe directia nord – sud, cu CTN = +330.80 NMN in partea de nord-vest si CTN = +332.35 NMN in zona de sud-vest.

Investitia prevazuta in PUZ nu este de natura sa produca accidente naturale.

III. 07.03 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale. Nu este necesara preepurarea apelor meteorice provenite de pe invelitoare.

III. 07.04 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa încheie/mentina contracte de prestări servicii cu firme autorizate de colectarea publică a diferitelor tipuri de deșeuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

III. 07.05 Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

III. 07.06 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile libere din jurul imobilelor propuse se vor amenaja cu spatii verzi si vegetatie inalta si platformele de la strada destinate parcarii autoturismelor vor fi deasemenea incadrate de zone inerbate.

Pentru parcela studiata in prezenta documentatie, se va respecta procentul minim de spatii verzi prevazute in PUG, respectiv 30% din suprafata ramasa in proprietate privata, dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesare pentru regularizarea circulatiilor si amplasarea parcarilor laterale la str. Fundatura Oasului.

III. 07.07 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

III. 07.08 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa. Datorita intinderii reduse a proiectului si a interventiei minimale pe care acesta o presupune se impune refacerea peisagera.

III. 07.09 Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

III. 07.10 Eliminarea difunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Caile de comunicatie, respectiv arterele de circulatie ce delimiteaza situl, sunt dimensionate sa faca fata traficului suplimentar generat de viitorii locatari. In acest sens, a fost elaborat un studiu de trafic.

Reteaua edilitara existenta este dimensionata sa raspunda necesarului tuturor imobilelor de pe amplasament, iar imobilele propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

III. 08. Obiective de utilitate publica

Consideram ca interventiile propuse sunt în concordanta cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investitiei propuse va avea o serie de consecinte benefice atat d.p.d.v. economic, cat si social:

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi, finantate de investitor;
- investitia propusa se preconizeaza a se incadra bine in zona, datorita faptului ca se doreste salubritatea unui fost sit industrial si construirea unor imobile moderne cu functiuni necesare atat zonei cat si intregului oras.;
- venituri directe la bugetul local sub forma de taxe si impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren;
- venituri indirecte la bugetul local, indeosebi sub forma de impozit pe salariile viitorilor angajati ai acestei investitii
- crearea de locuri de munca noi cu consecinte deosebite pentru starea de spirit a populatiei, pentru nivelul de trai si pentru incurajarea altor investitori;

Din suprafata totala a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 33 din 05.02.2020 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru amenajarea strazii Fundatura Oasului se va dezmembra o fasie de teren cu suprafata de 427 mp, iar pentru regularizarea profilului strazii Oasului si Garii se va dezmembra o portiune din teren afectata de servitute de utilitate publica, avand suprafata de 3 mp si o suprafata de teren de 269 mp in dreptul strazii Oasului si 21 mp in dreptul strazii Garii, si se va inscrie in C.F. cu destinatia *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*. In total, se va dezmembra o suprafata totala de 720 mp.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic General
- circulatii si echipare edilitara.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

Realizarea investitiei intr-un termen cat mai scurt este un factor esential in dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban si implicit asupra calitatii vietii si a comportamentului social al locuitorilor.

Dotarile propuse prin prezentul studiu, respectiv parcarile publice la frontul stradal, dotarile de interes public, spatiile destinate serviciilor si comerului de la parter, imobilele pentru birouri si turism au potential de a se adresa atat zonei studiate cat si intregului oras.

Întocmit,
Arh. Daniel Barna

Şef proiect,
Arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – STRADA OASULUI NR.27 CLUJ-NAPOCA
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA — UTR RiM*

RiM **Restructurarea zonelor cu caracter industrial**
Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite.

Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.
Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc – în limitele prevederilor prezentului Regulament. Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabilește oportunitatea restructurării și se vor specifica detaliat condițiile cadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca – accesibilitatea, organizarea spațialfuncțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculele, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

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

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc – net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus

universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansamluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natura.

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza pentru fiecare clădire sau etapă de execuție a investițiilor propuse în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial), excepție facând pacelele care contin si alte functiuni, decat locuirea colectiva.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate de regula în aliniament, excepție facând situațiile în care aliniamentul este neregulat, situație în care se vor amplasa în retragere față de acesta cu maxim 5 m. Pentru clădirile situate pe străzi secundare alinierea se va realiza în retragere față de aliniament de minim 3 m, retragere stabilită prin planșa de mobilare urbană.

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

Clădirile se vor dezvolta în interiorul parcelelor, conform planșei de mobilare urbană aprobată prin P.U.Z.

Retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirilor, dar minim 4,5 m.

În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri amplasate pe parcela va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 12 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, sau prin servitute de trecere pentru garajele auto comune, realizate pe mai multe parcele.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Planul Urbanistic General al municipiului. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile cu front pe strazile secundare (str. Fundatura Oasului) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22.5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R cu excepția volumului de clădire din colțul parcelei aflat în poziție privilegiată pentru care se admite o înălțime maximă de 36 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+8E

(b) pentru clădirile cu front pe strazi principale (str. Garii, str. Oasului) se admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 40 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+10S

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj, vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul întregului ansamblu, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală ramasa în proprietate privată după dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de servitute de utilitate publică sau pentru regularizarea profilelor de stradă, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Suprafata de teren de referinta pentru calculul POT este suprafata terenului initial inainte de dezmembrarea suprafetelor de teren grevate de servitute de utilitate publica sau a terenurilor necesare regularizarii strazilor.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8

Suprafata de teren de referinta pentru calculul CUT este suprafata terenului initial inainte de dezmembrarea suprafetelor de teren grevate de servitute de utilitate publica sau a terenurilor necesare regularizarii strazilor.

Întocmit,
Arh. Daniel Barna

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea