



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr.1, jud. Cluj

Beneficiar	WINNERS FIRST S.R.L. Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr.1, jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1178/ 2016
Faza proiect	P.U.Z.

Cluj-Napoca
OCTOMBRIE 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU
- VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE
- VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

- 01.1 PLAN DE INCADRARE
- 01.2 PLAN SITUATIE EXISTENTA - scara 1:500
- 01.3 PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - scara 1:500
- 01.4 PLAN DE MOBILARE URBANA - scara 1:500
- 01.5 ILUSTRARE URBANISTICA
- 01.6 PLAN PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR - scara 1:500
- 01.7 PLAN REGLEMENTARI EDILITARE - scara 1:500
- 01.8 MOBILARE URBANA – PLANURI SI SECTIUNI - scara 1:500

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.01 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Amplasament	Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr.1, jud. Cluj
Beneficiar	WINNERS FIRST S.R.L. Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr.1, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1178 / 2016
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.02 OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

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** pentru amplasamentul din Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr.1, jud. Cluj

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. **2248** din **19.07.2021** eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca pentru terenul studiat situat in intravilanul municipiului, in perimetrul de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe Aleea Stadionului nr.1, avand o suprafata cumulata de **5697 mp.**

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Extindere Imobil existent cu functiunea principală de turism, cu regim maxim de inaltime
2S +P+M+8E+9R;
- b) Amenajare platforme, alei si drumuri de incinta
- c) Amenajare spatii verzi si plantate
- d) Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare

Tema de proiect, stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii, prevede intocmirea unei documentatii de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea unitara a parcelei studiate, in scopul extinderii imobilului cu functiune turistica **2S+P+M+8E+9R**. Se urmareste reglementarea conditiilor de construire, a functiunii si a modalitatii de amplasare a extinderii propuse.

La subsolul -2 se vor prevedea parcarii auto, precum si spatiile tehnice necesare functiunilor propuse.

1.03 SURSE DOCUMENTARE

- Ridicarea topografica
- Extras C.F. 332 350 proprietar **WINNERS FIRST SRL**
- Extras C.F. 332 349 proprietar **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**
- Avizul de Oportunitate nr. 192 din 15.12.2021
- **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**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI

2.01 EVOLUTIA ZONEI

Pe amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla un imobil cu functiune turistica, autorizat cu **A.C. nr.1741 din 03.12.2019** si **A.C. nr 741 din 2021** pentru modificari in timpul executiei si receptionat in baza **Procesului Verbal de Receptie nr. 445682/12.04.2022**.

Amplasamentul studiat face parte din Zona Construita Protejata a orasului Cluj Napoca, fiind amplasata in zona centrala a orasului, in vecinatatea unor obiective de importanta majora la nivel de municipiu: Sala Polivalenta, Stadionul Municipal, si Parcul Mare.

O astfel de investitie este oportuna si necesara in mijlocul acestei zone dominata de functiuni de recreere, sportive si socio-culturale. Modernizarea si extinderea realizata in Etapa I va aduce valoare suplimentara zonei si orasului prin oferirea unor servicii esentiale la un nivel de calitate crescuta.

Conform **Deciziei Civile nr. 1423/2020** a **Curtii de Apel Cluj**, pronuntata in Dosar nr. 700/117/2020 si PUG al mun. Cluj-Napoca, amplasamentul se incadreaza partial in:

UTR SZCP_Et - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. max admis = **40%**

C.U.T. max admis = **2.2 ADC/mp teren**

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. **648/2018** amplasamentul se incadreaza partial in
UTR - SZCP_Et* - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

P.O.T. max admis = **70%**

C.U.T. max admis = **3.75 ADC/mp teren**

Partial in **U.T.R._Ve** – Zona construita protejata, zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
(suprafata neglijabila – conform C.U. nr.2248/19.08.2021).

2.02 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul, aflat in proprietatea **WINNERS FIRST S.R.L.** este situat in zona centrala a municipiului Cluj-Napoca, pe Aleea Stadionului nr.1.

2.03 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat adiacent cursului de apa Canalul Morii, care are malul nordic amenajat pe portiunea aferenta parcelei studiate, conform autorizatiilor de construire obtinute anterior.

Vecinatatea estica este compusa din spatii verzi amenajate cu arbori, si se afla in prelungirea Parcului Mare – zona cu o importanta istorica la nivelul orasului. Spre vest, imobilul se invecineaza cu amplasamentul fostului strand municipal, incadrat in PUG al Municipiului Cluj-napoca in UTR ZCP_Va.

Terenul beneficiaza de o topografie plana, cu o variatie de 0.50 m pe directia est – vest, cu CTN = +341.70 NMN in partea de nord-vest si CTN = +341.20 NMN in zona de nord-est

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

2.04 CIRCULATIA

Zona propusa spre reglementare se situeaza in zona I de servitute aeronautica civila, la 7.68 km vest fata de axa pistei Aeroportului International Avram Iancu – Cluj.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, accesul la amplasamentul studiat realizandu-se din Aleea Stadionului, strada cu cate un fir de circulatie pe fiecare sens de deplasare, spatii verzi plantate pe ambele parti si ciruclatii pietonale generoase.

2.05 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 5 697 mp, se afla in proprietatea **WINNERS FIRST S.R.L.**, este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Terenurile sunt identificate, conform extrase C.F. prin:

- CF Nr. **332 350** suprafata de **5697** mp,
Proprietar : **WINNERS FIRST S.R.L.**;

Pe amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii s-a obtinut receptia (Procesului Verbal de Receptie nr. 445682/12.04.2022) unui imobil pentru turism si functiuni complementare: sala de evenimente, Sali de conferinte, restaurante.

2.06 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul care face obiectul acestei documentatii dispune de toate utilitatile. Retele publice – apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale – exista in momentul de fata in interiorului sitului studiat.

2.07 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, invecinandu-se in partea de sud cu Canalul Morii si in partea de est cu zona verde adiacenta Parcului Mare. Acesta dispune de o suprafata insemnata amenajata cu spatii verzi, alei pietonale si zone dedicate activitatilor sportive pentru toate categoriile de varsta, care sa satisfaca atat nevoia de odihna pasiva cat si pe cea de recreere prin sport.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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 plana, cu o variatie de 0.50 m pe directia est – vest, cu CTN = +341.70 NMN in partea de nord-vest si CTN = +341.20 NMN in zona de nord-est.

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

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 Aleii Stadionului.

Zona este complet dotata din punct de vedere al echiparii edilitare. Investitia propusa se va racorda la retelele publice existente, fiind o extindere a unei cladiri existente.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Amplasamentul studiat nu beneficiaza de valori patrimoniale.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.08 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenu se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in inteirorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice si se incadreaza conform P.U.G. al mun. Cluj-Napoca in **UTR SZCP_Et**, ca fiind o ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR.

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate nr. 192 din 15.12.2021 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.

Atat zona studiata in PUZ, cat si orasul, va beneficia de o imbunatatire a calitatii spatiului construit si o suplimentare a ofertei turistice care este o latura importanta a dezvoltarii orasului.

Pe terenul studiat se doreste extinderea imobilului cu functiune turistica, care este in curs de executie pe teren. Se urmareste reglementarea conditiilor de construire, a functiunii si a modalitatii de amplasare a extinderii propuse. Parcarile aferente investitiei se vor realiza la nivelul subsolului prin intermediul unei rampe auto cu acces din aleea Stadionului, pe latura vestica a amplasamentului.

O astfel de investitie este oportuna si necesara in mijlocul acestei zone dominata de functiuni de recreere, sportive si socio-culturale. Modernizarea in curs de executie si extinderea propusa va aduce valoare suplimentara zonei si orasului prin oferirea unor servicii esentiale la un nivel de calitate crescuta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.01 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 pozitionare in cadrul zonei centrale a orasului, cat si de functiunil prezente in vecinatate.

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.

3.02 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform reglementarilor **P.U.G.** (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):

UTR-SZCP_Et – Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu alt caracter Cladiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activitatilor economice de tip tertiar inserate in zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidenial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezenta semnificativa in peisajul urban datorita modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului si valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construita protejata datorită valorilor urbanistice si a celor arhitecturale pe care le inglobeaza. Unele dintre acestea sunt clasate individual in Lista Monumentelor Istorice.

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

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip:

CUT maxim = 2,2

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 648/2018 amplasamentul se încadrează parțial în:

UTR - SZCP_Et* - Zona construită protejată / Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter, funcțiune predominantă - servicii de cazare turistică

P.O.T. max admis = 70%

C.U.T. max admis = 3.75 ADC/mp teren

3.03 OPERAȚIUNI PROPUSE

Pe terenul studiat se dorește extinderea imobilului cu funcțiune turistică existent. Se urmărește reglementarea condițiilor de construire, a funcțiunii și a modalității de amplasare a extinderii propuse. Parcarile aferente investiției se vor realiza la nivelul subsolului prin intermediul unui lift auto cu acces din aleea Stadionului, pe latura vestică a amplasamentului.

3.04 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, învecinându-se în partea de sud cu Canalul Morii și în partea de est cu zona verde adiacentă Parcului Mare – zona cu o importanță istorică la nivelul orașului. 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.

Spre vest, imobilul se învecinează cu amplasamentul fostului strand municipal, încadrat în PUG al Municipiului Cluj-Șapoca în UTR ZCP_Va.

Terenul beneficiază de o topografie plană, cu o variație de 0.50 m pe direcția est – vest, cu CTN = +341.70 NMN în partea de nord-vest și CTN = +341.20 NMN în zona de nord-est

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Pentru parcela studiată în prezenta documentație, se va respecta procentul minim de spații verzi prevăzute în PUG, respectiv **20%** din suprafață.

3.05 MODERNIZAREA / ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulație prezente în zona, accesul la amplasamentul studiat realizându-se din Aleea Stadionului, strada asfaltată, cu câte un fir de circulație pe fiecare sens de deplasare, spații verzi plantate pe ambele părți și circulații pietonale generoase, adiacente obiectivelor sportive de importanță națională: Cluj Arena și Sala Polivalentă.

Propunerile de modernizare a circulației auto și pietonale din interiorul amplasamentului au în vedere două direcții distincte:

- realizarea accesibilității imobilelor propuse
- asigurarea locurilor de parcare necesare bunei funcționări a obiectivelor propuse.

Asigurarea necesarului de parcaje:

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

De asemenea se propune ca aleea existenta, cu acces din str. George Cosbuc sa fie reabilitata cu dalaj inierbat si sa fie folosita pentru accesul de serviciu si interventie in cazul evenimentelor exceptionale care presupun inchiderea traficului auto pe Aleea Stadionului.

3.06 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**REGLEMENTARI URBANISTICE**

Suprafata studiata, asa cum a fost indicata in cadrul Avizului de oportunitate care sta la baza prezentului demers urbanistic, reprezinta amplasamentul cu suprafata totala de **5697** mp.

In conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate aferent, din punct de vedere tehnic, prezenta documentatie propune:

Existent: conform reglementarilor P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 648/2018 si H.C.L. NR.156/2021, IMOBILUL CU NR. CAD. 332350 este incadrat in U.T.R. SZCP_Et*, respectiv U.T.R. SZCP_Et.

Propus: Se pastreaza incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR SZCP_Et** - zona construita protejata / subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu alt caracter, functiune predominanta - servicii de cazare turistica

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE, INDICI URBANISTICI

Suprafata studiata, asa cum a fost indicata in cadrul Avizului de oportunitate care sta la baza prezentului demers urbanistic, reprezinta amplasamentul cu suprafata totala de 5697 mp.

- SITUATIA EXISTENTA

S teren parcela initiala	6235 mp
S teren dezmembrat in vederea realizarii servitutii publice	538 mp
S teren ramas in proprietate privata Cf. nr. 332350	5697 mp
S teren pentru calcul CUT si POT <i>*conf. U.T.R. initial SZCP_Et, suprafata de referinta pentru calcul CUT si POT va fi suprafata totala a parcelei initiale +0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica</i>	$(0.5 \times 538) + 6235 = 6504$ mp

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA AUTORIZATA

FAZA I conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 648/2018

	<i>U.T.R. SZCP_Et</i>	<i>U.T.R. SZCP_Et*</i>
	2793.40 mp	2903.60 mp
FUNCTIUNI	S	%
Suprafata teren	5697 mp	100 %
S construita / amprenta la sol	2323 mp	40.78 %
S construita desfasurata	10888.45 mp	-
S platforme pietonale si auto	2234 mp	39.21 %
Spatii verzi pe sol natural	1140 mp	20.01 %

INDICI URBANISITICI

P.O.T. calculat la SUPRAF. PARCELA INITIALA	37.26 %
C.U.T. calculat la SUPRAF. PARCELA INITIALA	1.75
<i>P.O.T. max.teren in U.T.R. SZCP_Et*</i>	70 %
<i>C.U.T. max.teren in U.T.R. SZCP_Et*</i>	3.75
REGIMUL DE INALTIME EXISTENT	S+P+M+Eth+8E Hmax=39 m
NR. DE CAMERE	149
NR. LOCURI DE PARCARE AUTO DIN INCINTA	90

- SITUATIA PROPUSA

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA IN FAZA a-II-a

S teren parcela initiala	6235 mp
S teren dezmembrat in vederea realizarii servitutii publice	538 mp
S teren ramas in proprietate privata Cf. nr. 332350	5697 mp
*S teren pentru calcul CUT si POT *conf. U.T.R. initial SZCP_Et, suprafata de referinta pentru calcul CUT si POT va fi suprafata totala a parcelei initiale +0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica	$(0.5 \times 538) + 6235 = 6504$ mp

FAZA a-II-a conform reglementari U.T.R. SZCP_Et**

FUNCTIUNI	S	%
Suprafata teren	5697 mp	100 %
S construita / amprenta la sol	2601 mp	45.66 %
S construita desfasurata	14308.80 mp	-
S platforme pietonale si auto	1490.89 mp	26.17 %
Spatii verzi pe sol natural	1363.71 mp	23.94 %

INDICI URBANISITICI

P.O.T.*	40 %
C.U.T.*	2.2
P.O.T. max.teren in U.T.R. SZCP_Et**	40 %
C.U.T. max.teren in U.T.R. SZCP_Et**	2.2

REGIMUL MAXIM DE INALTIME PROPUS	2S+P+M+8E+9R Hmax=39 m
---	---------------------------

NR. DE CAMERE	149 (Faza I) + 25 (Faza a II-a) = 174
----------------------	--

NR. LOCURI DE PARCARE AUTO DIN INCINTA	
EXISTENT in subsol -2 si -1	PROPUS in subsol -2
90	20
TOTAL	110

- NECESARUL LOCURILOR DE PARCARE CONFORM PUG, ANEXA NR.2:

CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE CONFORM P.U.G., ANEXA 2:

C.F. nr. 332350	EXISTENT*	PROPUȘ
		FAZA a-II-a conform reglementari U.T.R. SZCP_Et**
FUNCTIUNI	NUMAR LOCURI DE PARCARE	
Funcțiune de turism / Hotel 5***** 50% din nr. spatiilor de cazare	101 camere 51 loc. de parcare	25 camere 13 loc. de parcare
Funcțiune de turism / Hotel 4**** 40% din nr. spatiilor de cazare	48 camere 19 loc. de parcare	-
*Conf. Normei metodologica din 12 mai 2008 privind clasificarea structurilor de primire turistice: "In cazul structurilor de primire turistice clasificate si construite anterior intrarii in vigoare a prezentului act normativ si la cele care si-au depus documentatia de clasificare anterior intrarii in vigoare a prezentului ordin, numarul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%"		
Total locuri de parcare necesare	35	13
Alimentatie publica <i>1 loc de parcare la 20 locuri la masa</i>	200 de persoane 10 loc. de parcare	Calculul loc. de parcare pe functiuni, conf. Anexei 2 se va face ulterior obtinerii avizului de Siguranta Circulatiei pt. faza D.T.A.C.
Servicii cu acces public <i>1 loc. de parcare la 35 mp AU destinata accesului public</i>	520 mp AU 15 loc. de parcare	
Personal angajat hotel <i>1 loc de parcare la 15 persoane</i>	80 de angajati 6 loc. de parcare	
	Necesar: 66 loc. de parcare	Necesar: 43 loc. de parcare
TOTAL	Propuse / Receptionate: 90 loc. de parcare	Propuse : 20 loc. de parcare
	Suplimentar: 24 locuri de parcare	Total propuse : 24 (suplimentar FAZA I) +20 (FAZA II)
	110 loc. de parcare	

3.07 DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

- **Alimentarea cu apa:** cladirea va fi alimentata cu apa din rețeaua publica a orasului;
- **Canalizarea:** atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in rețeaua de canalizare publica a orasului.
- **Alimentarea cu energie electrica:** amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

- **Telecomunicatii:** amplasamentul va fi conectat la rețelele 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 rețeaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate
- **Gospodarie 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.

3.08 PROTECTIA MEDIULUI

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul extinderii unui imobil existent cu functiunea de turism si regim de inaltime **2S+P+M+8E+9R**.

Funcțiunile hoteliera, impreuna cu funcțiunile complementare destinate publicului, nu sunt de natura sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Acestea nu va 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 rețeaua de drumuri existenta.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale.
- **Epurarea si preepurarea apelor uzate** - nu este cazul, intru cat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in rețeaua publica de canalizare.
- **Depozitarea controlata a deseurilor** - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate de catre o firma autorizata.
- **Plantari de zone verzi**
Se va pastra un minim de 20% din suprafata pentru spatii verzi. Se vor planta arbori si arbusti, in special in zona cuprinsa imobilele de locuinte, unde se vor amenaja spatii verzi de loisir si de joaca pentru copii.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate**
Zona studiata este una protejata, facand parte dintr-un ansamblu istoric protejat.

3.09 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Consideram ca intervențiile propuse sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare mentionate in Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual si nevoilor beneficiarului.

Realizarea investitiei propuse va avea o serie de consecinte benefice atat din punct de vedere economic, cat si social:

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi, finantate de investitor;
- venituri directe la bugetul local sub forma de taxe si impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren;
- crearea de locuri de munca noi cu consecinte deosebite pentru starea de spirit a populatiei, pentru nivelul de trai si pentru incurajarea altor investitori;

- resterea ofertei de servicii de turism de calitate in zona centrala a orasului, care sa deserveasca obiective de interes local si national.

Materializarea propunerilor prezentului studiu vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de zona de activitati economice cu caracter tertiar, amplasata intr-un cadru valoros din punct de vedere istoric, sportiv, social si cultural.

4. 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 dinamica evolutiei turistice a orasului, cu efecte pozitive asupra peisajului urban si implicit asupra calitatii vietii si a comportamentului social al locuitorilor.

Intocmit,
arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INITIATOR	WINNERS FIRST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
NUMAR PROIECT	1178/2016
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

1. DISPOZITII GENERALE

1.01 ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o colectie de reglementari la nivelul UTR care are ca scop enuntarea principiilor urbanistice dupa care se va dezvolta o zona, un areal sau un amplasament. Regulamentul cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, conditii de construire si amplasare a constructiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spatiilor libere si construite, echipare a parcelelor si obiectelor de constructie cu retele edilitare.

1.02 BAZA LEGALA A ELABORARII

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicative GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

1.03 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aplate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deeurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc. Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori private sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prezavuta in PUZ pe perimetrul studiat.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUZ in vederea extinderii Hotelului Sport – ETAPA A II-A
str. Aleea Stadionului, nr. 1

SZCP Et** UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA

Se pastreaza incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR SZCP_Et – Zona construita protejata / Subzona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu alt caracter, functiune predominanta - servicii de cazare turistica**

CAPITOLUL I. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate in zone cu alt caracter Cladiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activitatilor economice de tip terțiar inserate in zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidential de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarca prin prezenta semnificativa in peisajul urban datorita modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului si valorii arhitecturale. Sunt incluse in zona construita protejată datorita valorilor urbanistice si a celor arhitecturale pe care le inglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. UTILIZARI ADMISE

Structura functionala dedicata exclusiv activitatilor economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000mp, alimentatie publica
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistica
- (f) cercetare stiintifica
- (g) culturale

Parterele orientate spre spatii publice vor avea de regula functiuni de interes public.

ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.
- Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii :
 - (a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)

- (b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul
- Activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii :
 - (a) sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie
 - (b) spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatii publice
 - (c) nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în cladiri provizorii amplasate in interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejmuiri.

Orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare.

CAPITOLUL III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva structura cadastrala existenta. Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi, caz in care, pentru conservarea coerentei ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) si un P.U.Z..

ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT*

Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala. In cazul adaugarii de noi cladiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis).

**Prin ALINIAMENT se intelege limita dintre drumul public sau drumul de utilitate privata si parcela de teren aflata in proprietate publica sau privata.*

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

Retragerea fata de limita posterioara va fi de 7m.

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

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si / sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine.

ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor conserva, de regula, accesele actuale, reseaua existenta de alei, profile transversale si tipuri de imbracaminti ale acestora, ca parte esentiala a imaginii urbane si a compozitiei.

Se vor pastra cele 2 accese auto pe parcela, ambele accese principale cu dublu sens, si latime de minim 6.00 m, si care debuseaza in strada Aleea Stadionului

Accesul auto din interiorul parcelelor in circulatia publica se va face in conformitate cu recomandarile Studiului de trafic.

Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie.

Din circulatia auto interioara se va asigura accesul la parkingul subteran.

Totodata se propune cedarea unei suprafete de teren pentru traseul pietonal deschis circulatiei publice pe latura de nord a amplasamentului, care sa lege imaginea urbana existenta prin folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare cu imaginea aleilor din agregate compactate sau cu pavaje din piatra naturala.

ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, in constructii subterane sau in parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul Regulament de urbanism.

ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 36 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 39 m, respectiv un regim de inaltime de $(1-2S)+P+8E+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

Pentru cladirile aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 39 m în punctul cel mai inalt.

Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie

cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu conditia ca acestea sa nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornisa si sa ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului cladirii.

Cadirile se vor acoperi cu terase sau sarpante, functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu sarpante, acestea vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante cu inclinatia cuprinsa intre 35° și 60°, functie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spatiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperis. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidarii din caramida aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectionii metalice din otel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor 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 împrejurimi.

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

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

ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa, vor ocupa minimum minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalata). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spaiuu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 30% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

ART. 14. IMPREJMUIRI

Se interzice orice fel de imprejmuire pe limita nordica spre spatiul public (strada Aleea Stadionului), pe limita sudica (canalul Morii) si pe limita estica (dinspre zona de spatii verzi).

Pe limitele de proprietate adiacente proprietatilor private imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2.20 m si vor fi de tip transparent sau opac.

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 40%

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc.), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitute de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calcul P.O.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

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

C.U.T. maxim = 2.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc.), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitute de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calcul C.U.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

DISPOZITII FINALE

CONTINUTUL RLU:

Regulamentul local de urbanism / Plansa de Reglementari Urbanistice aferent P.U.Z. prezent.

PERIOADA DE VALABILITATE A RLU SI MODIFICAREA RLU:

R.L.U. este valabil pe o perioada de maxim 10 ani de la aprobarea sa de catre Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca. Schimbarea conditiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau a conditiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu, pot determina aprobarea unor

documentatii de urbanism noi, care vor prevedea explicit modificarile aduse prezentului R.L.U., in conditiile stipulate de Legea nr. 242/2009.

AUTORIZAREA CONSTRUIRII

In conditiile respectarii prezentului regulament si a organizarii arhitectural urbanistice aferente prezentei documentatii se poate trece direct la autorizarea constructiilor, urmand cursul legal reglementat.

Intocmit,
arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea