



Denumirea lucrării

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ

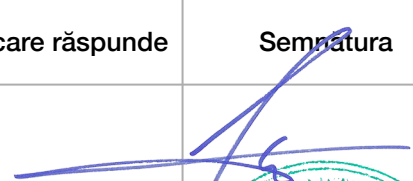




Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj

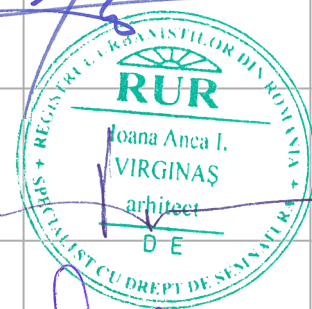
Faza **Plan Urbanistic Zonal**
Inițiator **S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.**
Conține **Documentație tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal**

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ
2. Amplasament	Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj
3. Proiect nr. / Faza	132/2017 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
5. Proiectant	Arhi BOX Design S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	
3	Mihai RACU	doctor arhitect	arhitectură/urbanism	
4	Hunor BAKO	student arhitect	arhitectură/urbanism	
5	Vlad FILIP	Arhitect stagiar	arhitectură/urbanism	



ARHI BOX s.r.l.
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolinteanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

3. BORDEROU GENERAL

A. Documente

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou General
4. Copie C.I.F.
5. Copie Carte de identitate
6. Certificat de urbanism
7. Copie Extras C.F. Nr. 506604
8. Copie Extras de Plan Cadastral

B. Piese scrise

1. Memoriu de arhitectură

C. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/5000
U1	Situația existentă	1/1000
U2	Reglementări urbanistice	1/1000
U3	Reglementări edilitare	1/1000
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
U5	Posibilitate de mobilare urbanistică - FAZA I	1/500
U6	Posibilitate de mobilare urbanistică - FAZA II	1/500
U7	Studiu cu posibilitatea de evoluție a zonei	1/1000
U8	Ilustrare urbanistică	%

Cluj-Napoca, Februarie 2023

4. MEMORIU DE ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ
Amplasament	Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj
Beneficiarul lucrării	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant	Arhi BOX Design S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	132/2017
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Februarie 2023

1.2. Date generale

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Terenul se află în proprietatea DMA DEVELOPMENT SRL.

Suprafața totală a parcelei este de 6000 mp.

Terenul are forma unui patrulater regulat, trapez, este orientat pe direcția E-V, având accesul pe latura estică (front de 63,02 ml) direct din Calea Turzii.

Pe celelalte laturi parcelele se învecinează cu proprietăți private.

Terenul prezintă o declivitate cu creștere usoară spre sud, cca 8%.

În zonă există rețelele edilitare (apă, curent electric, canalizare, gaz).

Imobilul menționat anterior se încadrează în UTR UEc și parțial VPr, și conform profilului din Anexa 6 a Regulamentului Local de Urbanism se urmărește posibila supralărgire a Căii Turzii la un profil de 54 m.

Limitele UTR UEc sunt Calea Turzii la Est, terenuri proprietate privată cuprinse UTR VPr la nord și la vest.

La sudul parcelei care se dorește a fi reglementată, deși în Planul Urbanistic General există parcele încadrate în UTR UEc, pe acestea, în lungul străzii Gherase Dendrino au fost construite locuințe individuale, autorizate conform autorizațiilor nr. 450/28.04.2014 (2 case unifamiliale cuplate, împrejmuire, amenajări exterioare), 574/29.05.2014 (Două case unifamiliale cuplate, împrejmuire, amenajări exterioare), 1226/24.10.2014 (Casă unifamilială, împrejmuire, amenajări exterioare), 1231/29.10.2014 (Casă unifamilială,

împrejmuire) respectiv 1834/12.10.2016 (Locuință unifamilială, împrejmuirea terenului și amenajări exterioare). Din acest motiv considerăm limita relevantă a zonei de reglementat latura sudică a parcelei care se învecinează cu imobile deja autorizate/construite.

1.3. Date de sinteză

Suprafața reglementată:

UTR UEc – 3.933 m (din care 1257 mp inițial încadrat în VPr, modificat în UEc prin HCL 30/4.02.2016)

UTR VPr – 2.067 mp (Aferent rețea gaz și LEA)

TOTAL – 6000 mp

Date privind corpurile de proprietate aflate în zonă:

Nr Crt	Adresa	nr. CAD / nr. CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Obs
1.	Calea Turzii nr. 192 mun. Cluj-Napoca	261508 / 261508	6000	DMA DEVELOPMENT SRL	

1.4. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în urbanizarea terenului aflat în arealul definit de Calea Turzii la est și parcele proprietate privată pe celelalte laturi.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de "ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ" generat de terenul situat pe Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj. Parcela care face obiectul P.U.Z. are o suprafață de 6.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 261508, nr. CAD 261508. Terenul se află în proprietatea S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.

Planul de urbanism propune crearea unui ansamblu care v-a include:

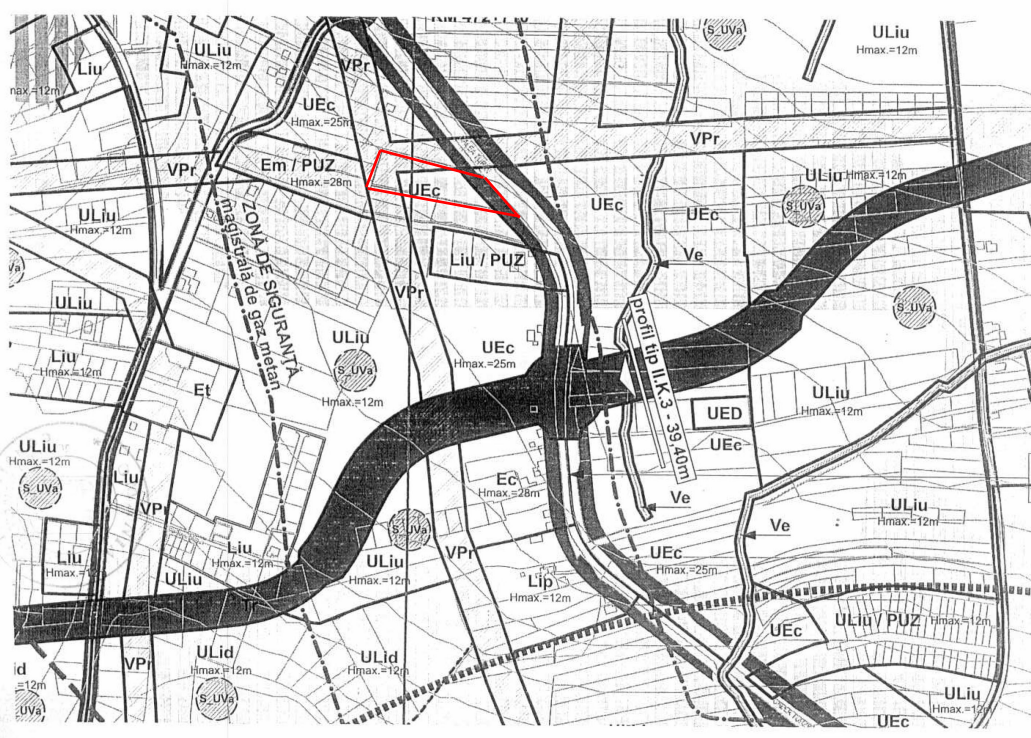
- Spații comerciale;
- Spații pentru servicii;
- Birouri;
- Circulații auto și pietonale publice;
- Accese auto și pietonale, parcări la sol și la subsolul/parterul clădirilor;
- Spații verzi;
- Funcțiuni de interes public;

- Infrastructură edilitară;
- Operațiuni cadastrale.

1.5. Încadrare în P.U.G. Cluj-Napoca

PUG Cluj Napoca încadrează parcela studiată în două UTR-uri, conform planșei „U2 - Reglementări Urbanistice”:

- UTR UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial;
- UTR VPr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.



1.6. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Cluj-Napoca;
- Studiu topografic elaborat de Ing. Claudiu Bondor;
- Set de analize morfologice și urbanistice.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Caracterul inițial al zonei este de terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, teren arabil).

- În zonă există un număr mic de locuințe risipite construite cel mai probabil în perioada anilor 1960-1970;
- Recent zona a început să fie urbanizată, datorită poziției favorabile în lungul unei artere principale de trafic a orașului;
- În ultimii ani în zonă s-au construit locuințe (în lungul străzilor Eugen Ionescu și Făgetului) respectiv clădiri de dimensiuni relativ mari destinate comerțului, serviciilor, birourilor, activităților de tip showroom etc. (în lungul Căii Turzii);
- Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014 parcela studiată este în prezent caracterizată ca fiind încadrată într-o zonă de terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, arabil) sau libere, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca;
- Se dorește aplicarea procedurii de urbanizare a zonei astfel încât aceasta să poată primi spații de mari dimensiuni destinate activităților economice.

Funcțiuni publice în vecinătate:

În apropiere se află:

- Clădiri de birouri;
- Funcțiuni hoteliere;
- O serie de stații de alimentare cu carburanți (Petrom, OMV, Lukoil);
- O serie de showroom-uri auto (Toyota, Renault, Citroen, Mercedes, Skoda, Audi);
- Un magazin de mari dimensiuni de materiale de construcții (Leroy Merlin).

Potențial de dezvoltare:

Planul Urbanistic General propune ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul și să devină:

- Zonă destinată activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine;
- Planul Urbanistic General propune lărgirea Căii Turzii la un profil de 54 m, reglementarea zonei oferind o oportunitate de organizare a traficului pe o arteră majoră de intrare în oraș. Deoarece regulamentul prevede rezervarea unei suprafețe în cotă fixă de 10% pentru obiective de interes public (tramă stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport,

locuri de joacă pentru copii etc) prin acest proiect va fi rezervată o suprafață de 1.064,13 mp, reprezentând 17,74% din suprafața inițială, suprafață destinată lărgirii Căii Turzii în viitor;

- Localizarea unor servicii în această zonă cu echipare tehnico-edilitară completă, cu un caracter comercial definit de clădirile deja construite în zonă, are potențialul de a scădea presiunea imobiliară pe alte zone din oraș care pot constitui o rezervă pentru dezvoltarea ulterioară;
- O clădire mixtă cu spații comerciale și pentru birouri are potențialul de a scădea presiunea creată de concentrarea traficului la ore de vârf pe zona centrală – Strada Dorobanților – Strada 21 Decembrie;
- Poziția, într-o zonă de inflexiune a străzii, pe o panta ușoară care coboară spre centrul orașului, este una favorabilă fiind oportună pentru amplasarea unui obiect arhitectural care să dea o imagine continuă fronturilor Căii Turzii.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe malul drept al Râului Someș, între Calea Turzii, Strada Făgetului, respectiv Strada Gherase Dendrino.

Parcela care urmează a fi urbanizată este încadrată în UTR UEc și VPr și se învecinează cu parcele situate în UTR UEc și VPr.

În prezent principalul acces în zona studiată se face din Calea Turzii, situată la est. Prin intermediul acestei străzi zona este conectată la nivel urban cu:

- Cartierul Zorilor Sud,
 - Cartierul Bună Ziua
 - Centrul Municipiului Cluj-Napoca
- Zona Făget

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află pe malul drept al râului Someș, pe un versant cu o pantă între 5-8°, orientat nordic. În zonă nu există cursuri de apă, sau alte elemente majore ale cadrului natural. Terenul este în prezent ocupat de vegetație spontană.

2.4. Circulația

Artera principală de circulație în zonă este Calea Turzii, aflată la est. Față de aceasta, parcela studiată are un front cu lungimea de 63,02 m. De asemenea zona mai e delimitată de Strada Făgetului la vest și Strada Gherase Dendrino la sud. Parcela nu este accesibilă dinspre aceste două străzi deoarece posibilitățile de conectare sunt blocate de construcții respectiv de zone încadrate în UTR VPr.

O disfuncțiune constatată în zonă este lipsa trotuarele, problemă care va fi rezolvată de către investitor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat și cuprins în zona care va fi reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal este în prezent liber de construcții.

În prezent parcelele vecine sunt fie construite (cele de la sud), fie folosite pentru depozitarea de materiale de construcții (lemn, piatră, etc.). Se dorește ca prin reglementarea zonei aceasta să își schimbe imaginea și să contribuie pozitiv la ambianța Căii Turzii, una din principalele căi de intrare în Municipiul Cluj-Napoca.

2.6. Echiparea edilitară

Zona este complet echipata edilitar. Branșarea la rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile studiate nu au fost ocupate anterior cu construcții. Din acest motiv nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deșeuri.

În zonă nu există cursuri de apă, sau alte elemente majore ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.

În zonă nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR UEc** și **UTR VPr**.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **nr. 112 din 29.07.2021** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 153/2012 și conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele operațiunii de urbanizare conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR UEc, UTR VPr, Anexa nr. 2, Anexa nr. 6, Anexa nr. 10).

Proiectul propune valorificarea unui teren situat pe o arteră majoră a orașului, foarte accesibil, complet echipat tehnic-edilitar, care a fost ocolit până în prezent, dar care prin integrarea în imaginea străzi oferă oportunitatea de a îmbunătăți calitativ ambianța zonei învecinate.

Planul prevede:

- Accesibilizarea zonei studiate;
- Continuarea tendințelor de dezvoltare a zonei Calea Turzii;
- Dezvoltarea unui ansamblu de birouri și spații comerciale;
- Dezvoltarea de spații verzi amenajate de interes comunitar.

3.2. Prevederi ale P.U.G. - Descrierea noii structuri urbane

Ansamblul reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal va fi compus din două zone:

- Zona aferentă UTR Ec* – Zonă de activități economice de tip comercial;
- Zona aferentă UTR VPr – Zonă verde.

Zona reglementată corespunde condițiilor de amplasare prevăzute în Regulamentul local de urbanism:

- Front la stradă minim 60 m;
- Suprafața minimă 5000 mp;
- Adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- Parcela are forma regulată.

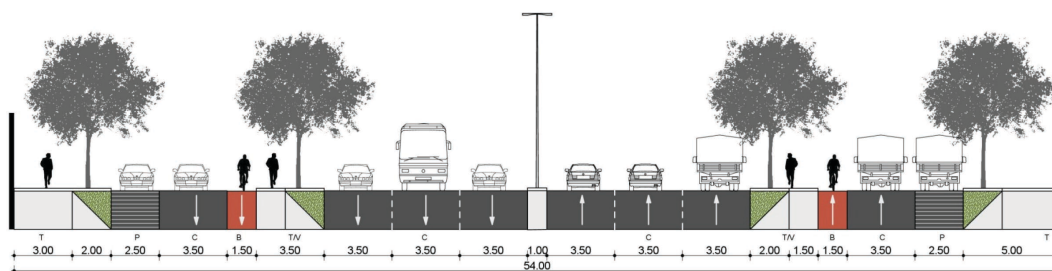
3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala măsură legată de valorificarea cadrului natural este amenajarea unei zone verzi parțial accesibilă public pe suprafața încadrată în UTR VPr. Deoarece încadrarea în UTR VPr are rol de protecție a unor elemente de infrastructură edilitară (conductă gaz și linie electrică aeriană) prin deschiderea accesului în aceste zone se pot crea culoare verzi de trafic velo și pietonal, zone de promenadă etc.

De asemenea, se dorește plantarea de arbori pentru îmbunătățirea imaginii zonei..

3.4. Modernizarea circulației

În zona studiată va fi propus un acces pe latura estică din Calea Turzii.



Proiectul presupune crearea unui acces din Calea Turzii și asigurarea posibilităților de lărgire a acesteia în viitor, în vederea asigurării unui profil de 54 m conform Anexei 6 la Regulamentul Local de Urbanism. Accesul pe parcela va fi configurat conform cerințelor formulate de autoritățile competente, asigurându-se totodată posibilitatea creării bretelei de deservire locală prevăzută prin PUG (anexa 6, profil tip I.A).

Conform configurației urbanistice existente s-a constatat că dezvoltarea propusă prin PUZ nu va fi de natură să afecteze posibilitățile de acces sau construire pe alte parcele din arealul definit de Calea Turzii și Străzile Gherase Dendrino și Făgetului.

Locurile de parcare pentru fiecare imobil vor fi asigurate pe parcelă la sol (spre stradă / aliniament locuri de parcare pentru vizitatori; acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m) și în spații dedicate aflate la parterul sau în subsolul clădirilor conform PUG Cluj-Napoca, Anexa nr.2 .

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

UTR Ec*, VPr

FUNȚIUNI

- Zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare, de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, birouri, comerciale, loisir etc.;
- Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată este de 6.000 mp;

BILANȚ TERITORIAL

	mp	%
Suprafață totală parcelă	6,000	100,00
Suprafață construită	1.032,00	17,20
Suprafață carosabilă	233,24	3,89
Suprafață pietonală	492,23	8,20
Suprafață parcări	100,00	1,67
Suprafață verde	4.142,53	69,04
Suprafață neamenajată	0,00	0,00

SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	6.000,00 mp
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES PUBLIC (Rezervat pentru lărgire Calea Turzii)	1.064,13 mp
Suprafață încadrată în UTR Ec*	1.059,87 mp
Suprafață încadrată în UTR Vpr	4,26 mp
SUPRAFAȚĂ TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	4.935,87 mp
Suprafață încadrată în UTR Ec*	2.873,15 mp
Suprafață încadrată în UTR Vpr	2.062,72 mp

INDICATORI URBANISTICI:

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **35%**

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

C.U.T. max = **1,2**

ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

P.O.T. max	35%
C.U.T. max	1,2

ZONA VERDE

P.O.T. max	0%
C.U.T. max	0

REGLEMENTĂRI:

- Retragere față de aliniament: min 8 m;
- Retrageri față de limitele laterale: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă;
- Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+3E+1R** (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras);
- Înălțimea maximă admisă la cornișă **21 m**, respectiv înălțime maximă admisă **25 m**, retragerea ultimului nivel fiind de minim 1,80 m.

SPAȚII VERZI

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(3S)+P+3E+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)

H max. cornișă = 21 m.

PARCAJE

Nr. locuri de parcare = 49 din care:

- 30 locuri de parcare pentru birouri
- 19 locuri de parcare pentru alimentație publică

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă;
- Rețele de canalizare menajeră;
- Rețele de canalizare pluvială;
- Rețele de alimentare cu energie electrică;
- Rețele de alimentare cu gaze naturale;
- Rețele de telecomunicații.

3.7. Protecția mediului

Conform deciziei nr. 1 din 13.01.2020, ca urmare a notificării adresate de S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L. pentru "PUZ conform legii nr. 350 cu modificările și completările ulterioare", înregistrată la A.P.M. Cluj cu numărul 25764/19.11.2019 nu este necesară evaluare de mediu și nu este necesară evaluare adecvată, respectiv proiectul se va supune avizării fără aviz de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative și, prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren.

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe 20% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat se dorește realizarea pentru Calea Turzii a unui profil I A - 54 m. În acest sens alinierea clădirilor propuse va urmări retragerile minime necesare supralărgirii Căii Turzii.

Odată modernizată, această stradă va rezolva circulația defectuoasă și lipsa locurilor de parcare.

Date privind corpurile de proprietate aflate în zonă:

Nr Crt	Adresa	Nr. CAD / CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Observații
1.	Calea Turzii nr. 192	261508 / 261508	6000	DMA DEVELOPMENT SRL	-

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber) și să se transforme într-un spațiu urban destinat activităților economice. Organizarea urbană va fi bazată pe un regim de construire de tip deschis:

- Zonă destinată activităților economice;
- Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine;
- Prin retragerea impusă prin PUZ, se vor crea premisele lărgirii Căii Turzii la un profil de 54 m conform Planul Urbanistic General. Se oferă astfel o oportunitate de reglementarea a zonei și de organizare a traficului pe o arteră majoră de intrare în oraș;
- Localizarea unor servicii în această zonă deservită de infrastructură tehnico-edilitară existentă, cu un caracter comercial și de servicii definit de clădirile deja construite, are potențialul de a scădea presiunea imobiliară pe alte zone din oraș care pot constitui o rezervă pentru dezvoltarea ulterioară;
- O clădire mixta cu spații comerciale și pentru birouri are potențialul de a scădea presiunea creată de concentrarea traficului la ore de vârf pe zona centrală – Strada Dorobanților – Strada 21 Decembrie;

- Poziția, într-o zonă de inflexiune a străzii, pe o pantă ușoară care coboară spre centrul orașului, este una favorabilă fiind oportună pentru amplasarea unui obiect arhitectural care să dea o imagine continuă fronturilor Căii Turzii în zona de intrare în oraș din direcția Turda – Alba-Iulia.

4.2. Consecințe economice și sociale

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va rezerva o suprafața de 1.064,13 mp de teren în vederea lărgirii profilului Căii Turzii.

Principalele beneficii publice ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- Valorificarea unor terenuri cu poziție favorabilă în oraș în prezent neutilizate;
- Transformarea unei zone în prezent neîngrijite, prin construirea unui obiect de arhitectură compatibil cu caracterul uneia din principalele intrări în Municipiul Cluj-Napoca conform strategiei propuse prin Planul Urbanistic General;
- Crearea condițiilor necesare în vederea asigurării posibilității de lărgire a profilului Căii Turzii;
- Deschiderea posibilităților de a crea un traseu verde (pietonal și velo) în lungul elementelor de infrastructură protejate prin încadrarea în UTR VPr.

4.3. Categoriile de costuri

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face exclusiv pe baza investițiilor private.

Ulterior aprobării documentației „P.U.Z. URBANIZARE CALEA TURZII” se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Întocmit,

Dr. Arh. Mihai RACU

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



Regulament Local de Urbanism

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ

Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiată de P.U.Z. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

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

Nu este cazul;

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

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

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj. Parcela are forma unui patrulater regulat, trapez și este orientată pe direcția E-V. Parcela are în partea estică un front la Calea Turzii, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- **UTR UEc;**
- **UTR VPr;**

Prin acest proiect se dorește introducerea parcelei cu o suprafață de 6.000 mp în unitatea teritorială de referință **Ec* (3.932,57 mp)**, respectiv **VPr (2.067,43 mp)**.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR Ec*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip „big box”.

CARACTERUL ACTUAL

Teritoriul actual este încadrat preponderent în UTR UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - Big box, mall, Showroom, parțial în UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

CARACTERUL PROPUȘ

Zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare, de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, loisir.

Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament.

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

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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 trasa 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”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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 SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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.

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip comercial, de mari dimensiuni.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;
- comerț și servicii organizate în sistem „mall”;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc;
- clădiri de birouri și alimentație publică.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii.

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

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.D., după caz, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., după caz, aceasta

putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

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

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

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 1,2

UTR VPr

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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”).

În cazul elaborării P.U.Z., în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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 SPAȚIUL PUBLIC

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, 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.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;

- edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- construcții subterane;
- căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de DOMOCOȘ ALEXANDRU pentru DMA Development, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti nr. 23, înregistrată sub nr. 283473/43/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 112 din 29.07.2021

pentru elaborarea **P.U.Z – dezvoltare zonă economică, str. Calea Turzii nr. 192**
generat de imobil cu nr. Cad. 261508, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de Calea Turzii în partea de est, strada Gherase Dendrinu în partea de sud și zonă verde de protecție față de infrastructura majoră în partea de nord și vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom, partial în U.T.R VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

- *propus*:

- zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare, de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, loisir;
- zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de activități economice de tip comercial : P.O.T max = 35%, C.U.T max = 1,2;
- zonă verde de protecție : P.O.T = 0, C.U.T = 0;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- asigurarea suprafeței de teren necesare lărgirii Căii Turzii;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din Calea Turzii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin studiul de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestuia.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. studii de fundamentare.:

- conform Certificatul de urbanism nr. 1998 din 21.05.2020.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- studiu de trafic

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z.:

- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ – GM – 010 – 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1998 din 21.05.2020 emis de primăria Municipiului Cluj-Napoca

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

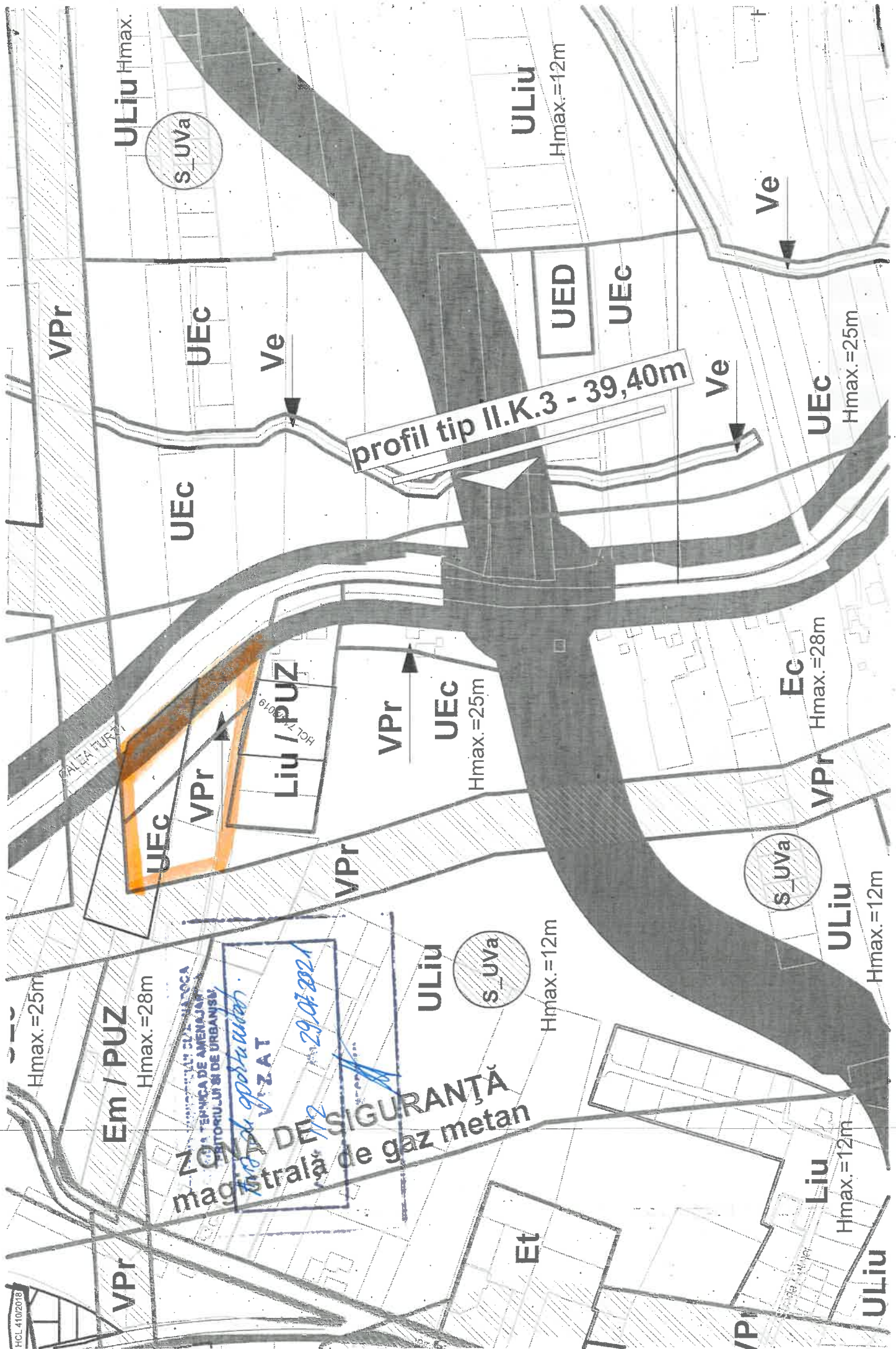
Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5574695 din 04.08.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.08.2021

Televiziuni de societate





1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025