

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului **PUZ de urbanizare, B-dul Muncii – str. Dumitru Georgescu Kiriac**

Beneficiari **TEXIMP IMMO S.R.L.**
Str. Avram Iancu, nr. 442-446 E-60, Complex logistic Coratim II Floresti, hala nr. 10, biroul nr. 3, Etaj 1, Sat Floresti, Comuna Floresti, jud. Cluj

Amplasament B-dul. Muncii f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

Numar proiect **1471 / 2022**

Faza de proiectare **P.U.Z.**

Echipa de proiectare

Sef de proiect **Arh. Claudiu Botea**

Verificat **Arh. Valentin Moldovan**

Proiectat **Arh. Matei Fârte**
Arh. Mihai Vonica
Arh. stag. Anca Timiș

BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare	sc. 1 : 5 000, 1: 20 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 500
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 500
A.04. Plan posibilitate de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A.05. Plan reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 500
A.06. Plan cu proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.07. Relația zonă-oraș	sc. f.s.
A.08. Conformări spațial volumetrice	sc. f.s.
A.09. Caracteristicile țesutului urban	sc. 1: 10 000

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,

3.6. Indici urbanistici

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.8. Protectia mediului

3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: **PUZ de urbanizare, B-dul Muncii – str. Dumitru Georgescu Kiriac**

Beneficiari: **TEXIMP IMMO S.R.L.**
Str. Avram Iancu, nr. 442-446 E-60, Complex logistic Coratim II Floresti, hala nr. 10, biroul nr. 3, Etaj 1, Sat Floresti, Comuna Floresti, jud. Cluj

Amplasament: B-dul. Muncii f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

Numar proiect: 1471/2022

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Denumirea obiectivului	PUZ de urbanizare, B-dul Muncii – str. Dumitru Georgescu Kiriac
Beneficiar	TEXIMP IMMO SRL și asociații Str. Avram Iancu, nr. 442-446, Comuna Florești, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii f.n., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1471 / 2022
Faza proiect	PUZ

Echipa de proiectare

Sef de proiect	Arh. Claudiu Botea
Verificat	Arh. Valentin Moldovan
Proiectat	Arh. Matei Fârte Arh. Mihai Vonica Arh. stag. Anca Timiș

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- I. Foaie de capăt
- II. Borderou
- III. C.U.
- IV. Extrase C.F.
- V. Copie C.U.I.
- VI. Memoriu de prezentare
- VII. R.L.U.

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare	sc. 1:2 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1:1 000
A.03. Plan reglementari urbanistice - zonificare	sc. 1:500
A.04. Plan posibilitate de mobilare urbanistica	sc. 1:500
A.05. Plan reglementari – echipare edilitara	sc. 1:500
A.06. Plan proprietatea asupra terenului	sc 1:1000
A.07. Relatia zona-oras	f.s.
A.08. Conformari spatial-volumetrice	f.s.
A.09. Caracteristicile tesutului urban	1:10000
A.10. Plan informarea populatiei	1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I. 1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	PUZ de urbanizare, B-dul Muncii – str. Dumitru Georgescu Kiriac
Beneficiar	TEXIMP IMMO SRL și asociații Str. Avram Iancu, nr. 442-446, Comuna Florești, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii, f.n., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărășilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1471 / 2022
Faza de proiectare	PUZ

I.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **TEXIMP IMMO S.R.L.**, pentru aprobarea documentatiei „PUZ de urbanizare, B-dul Muncii – str. Dumitru Georgescu Kiriac” si modificarii zonei studiate din **UTR UEt si G_t** in **UTR Et***. Zona reglementata in PUZ este formata din 6 parcele, iar suprafata totala a acestora este de **10796 mp**.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic a parcelelor studiate cu scopul de a construi 4 cladiri cu functiune mixta.

Astfel, planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbana caracteristici zonei studiate in perioada imediat urmatoare, precum si incadrarea acestora in situatia existenta. Pe baza acestor considerente si corelat cu planul urbanistic general al localitatii se incearca rezolvarea urmatoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltari urbane coerente si armonizarea noilor constructii in zona respectiva;
- organizarea circulatiilor carosabile in corelare cu exigentele PUG;
- asigurarea si rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, in zona studiată;
- revizuirea limitei Unitatii teritoriale de referinta in cazul unei parcele incadrate in doua sau mai multe Unitati teritoriale de referinta.

I.3. Surse de documentare

- lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - proiect de planificare strategica - Municipiul Cluj-Napoca
 - plan strategic de dezvoltare a - Municipiul Cluj-Napoca
 - PUG al Municipiului Cluj-Napoca
 - Regulamentul general de urbanism, completat si modificat.
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
 - PUZ str. Muncii aprobat cu HCL nr. 277 din 5 aug. 2015
 - ridicarea topografica
 - Certificat de Urbanism
 - extrasele CF

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Suprafata care face obiectul acestui studiu este caracterizată de zone cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen.

II.2 Incadrare in localitate si zona:

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in partea de nord-est a localitatii si se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

Teritoriul studiat, având suprafața de 27401 mp, este constituit din parcele aflate în proprietate privată și este situat în zona nord-estică a Municipiului Cluj-Napoca, pe latura sudică a Bulevardului Muncii. Terenul care se dorește a fi reglementat are o suprafață de 10796 mp.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are o forma poligonala regulata si este incadrat la est, sud si vest de proprietati private, iar la nord de Bulevardul Muncii. Ca si relief, terenul este relativ unul plan.

Din punct de vedere geomorfologic zona face parte din Culoarele Someșelor Mic și Mare, parte a Podișului Someșan, situat în nord-estul Depresiunii Transilvaniei.

Relieful este plat, și este format din depozite aluvionare ale Someșului Mic, reprezentate prin succesiuni de pietriș cu nisip, respectiv nisip cu pietriș și material argilos din lunca de inundație care acoperă depozitele grosiere. Datorită vârstei depozitelor, litologiile grosiere sunt de regulă în stare îndesată. Amplasamentul studiat este situat pe un teren plan. În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile.

Zona studiată este situată în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm, conform STAS 6054-77, iar conform NP 074-2014, zona se afla în categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

În concluzie, considerăm că pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II.4. Cai de comunicatie - accese

Terenul se afla în apropierea B-dului Muncii, reglementat prin PUG cu profil tip II.B 35m.

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează, în prezent dintr-o bretea de circulație care se desprinde din B-dul Muncii.

II.5 Ocuparea terenurilor

Regim juridic

Terenul care se dorește a fi reglementat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, și este format din 6 parcele identificate prin CF nr. 322963, nr. cad. 322963, CF nr. 343036, nr. cad. 343036, CF nr. 322975, nr. cad. 322975, CF 321120, nr. cad. 321120, CF 344154, nr. cad. 344154, CF 344140, nr. cad. 344140, fiind înscrise cu suprafețe de 2394 mp, 1740 mp, 3070 mp, 3020 mp, 285 mp, respectiv 287 mp.

Conform CF, proprietarii parcelelor sunt Andreiaș Adrian Bodgan și Andreiaș Elena, Crăciunaș Bogdan Lucian și Crăciunaș Claudia – Diana, SC ASIO ROMANIA SRL, respectiv SC TEXIMP IMMO SRL.

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se găsește în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de construcții.

Conform CF-ului, terenul se încadrează în categoria de folosință: *arabil*;

Suprafața totală a terenului studiat este de 20501 mp. Suprafața totală a proprietății supuse reglementării este de 10796 mp. Restul suprafeței studiate este reprezentată de două terenuri care aparțin unor PUZ-uri în curs de elaborare (S=2896 mp, S=3600 mp) și de o zonă construită (S=3209 mp).

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

ZONA DE STUDIU:

Zona de studiu cuprinde pe lângă zona reglementată și două zone aferente unor PUZ-uri aflate în curs de elaborare și o zonă construită, exemplificate mai jos:

- **Subzona de servicii publice și de interes public, aferentă unui PUZ în elaborare**
(S teren= 2896 mp)
UTR: S Et*
POT maxim = 50%
CUT maxim = 2.4
- **Zonă PUZ în elaborare (S teren= 3600 mp)**
UTR: Et*
POT maxim = 50%
CUT maxim = 2.4
- **Zonă construită (S teren= 3209 mp)**
- **ZONA REGLEMENTATA:**
ZONA 1: UTR UEt (S teren= 10028 mp)
POT maxim = 50%
CUT maxim = 2.4
Sc existentă= 0.00 mp; POT existent = 0.00 %
Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00
- **ZONA 2: UTR G t (S teren= 768 mp)**
POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.2

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

In C.F. nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Geometria terenului

Terenul are o formă poligonală regulată și este încadrat la est, sud și vest de proprietăți private, iar la nord de Bulevardul Muncii. Ca și relief, terenul este relativ unul plan.

Vecinatati

Vecinatatile sunt:

Nord: Drum colector de la MCC;

Est: proprietate privată conform C.F. nr. 250341;

Vest: proprietate privată conform C.F. nr. 298784;

Sud: Depou tramvaie CTP Iris;

ZONA REGLEMENTATA	
S teren conf. CF NR 322963	2394 mp
S teren conf. CF NR 343036	1740 mp
S teren conf. CF NR 322975	3070 mp
S teren conf. CF NR 321120	3020 mp
S teren conf. CF NR 344154	285 mp
S teren conf. CF NR 344140	287 mp
S TOTALA ZONA REGLEMENTATA	10796 mp

II. 6. Echipare edilitară

Zona este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare.

II.7 Probleme de mediu - Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Lipsa unor plantatii corespunzatoare in lungul principalelor artere de circulatie este motivul pentru care zona este poluata fonic de traficul existent.

II.8 Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata studiata.

Noua Unitate teritoriala de referinta si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale ;
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare ;
- realizarea unei circulatii fluente ;
- creerea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate ;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona ;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal ;

- consultarea populației ;

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Elemente de tema

Terenul care se dorește a fi reglementat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, și este format din 6 parcele identificate prin CF nr. 322963, nr. cad. 322963, CF nr. 343036, nr. cad. 343036, CF nr. 322975, nr. cad. 322975, CF 321120, nr. cad. 321120, CF 344154, nr. cad. 344154, CF 344140, nr. cad. 344140, fiind înscrise cu suprafețe de 2394 mp, 1740 mp, 3070 mp, 3020 mp, 285 mp, respectiv 287 mp.

Conform CF, proprietarii parcelelor sunt Andreiaș Adrian Bodgan și Andreiaș Elena, Crăciunaș Bogdan Lucian și Crăciunaș Claudia – Diana, SC ASIO ROMANIA SRL, respectiv SC TEXIMP IMMO SRL.

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se găsește în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de construcții.

Conform CF-ului, terenul se încadrează în categoria de folosință: *arabil*;

Suprafața totală a zonei de studiu este de 27401 mp. Suprafața totală a proprietății supuse reglementării este de 10796 mp. Restul suprafeței studiate este reprezentată de două zone care aparțin unor PUZ-uri în elaborare ($S = 3600$, respectiv $S=2896$ mp) și de o zonă construită ($S=3209$ mp).

Se va ceda teren pentru lărgirea Bulevardului Muncii, cu suprafața totală de 196 mp.

Se propun 4 imobile cu funcțiune mixtă, având regim de înălțime de maxim (1-3)S+P+5+R. Prin PUZ se propune o subzonă dedicată spațiilor verzi cu acces nelimitat, S_{Va}^* , având suprafața totală de 430 mp. În acest sens, se vor dezmembra 171 mp din parcela 1, 104 mp din parcela 2, 169 mp din parcela 3 și 186 mp din parcela 4.

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată parțial în UTR UEt (Zona de urbanizare - zona de activități economice cu caracter terțiar) și parțial în UTR G_t (Zona gospodărie comună – depouri pentru transport urban, salubritate). Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 164 din 26.07.2022, categoriile funcționale propuse pentru zona studiată sunt:

- Zona de activități economice cu caracter terțiar (activități administrative, financiar-bancare, comerciale, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, de sănătate)
- Subzonă de servicii publice și de interes public (nr. cad. 320300 – este subiectul unui alt PUZ în curs de elaborare)
- Subzonă spațiilor verzi cu acces public nelimitat.

Pentru zona reglementată se propune următoarea zonificare:

- **Et*** - Zona de activități economice cu caracter terțiar:
 - pentru parcele comune: POT max = 40%, CUT max = 2.2;
 - pentru parcele de colț: POT max = 50%, CUT max = 2.8.

- **S_Va*** – subzona spatii verzi cu acces public nelimitat:
POT propus = 0.00%, CUT propus = 0.00.

Zona reglementata, in suprafata totala de 10796 mp este grevata in partea nordica, pe o suprafata totala de 196 mp de servitutea de utilitate publica aferenta largirii Bulevardului Muncii.

III.3 Valorificare cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

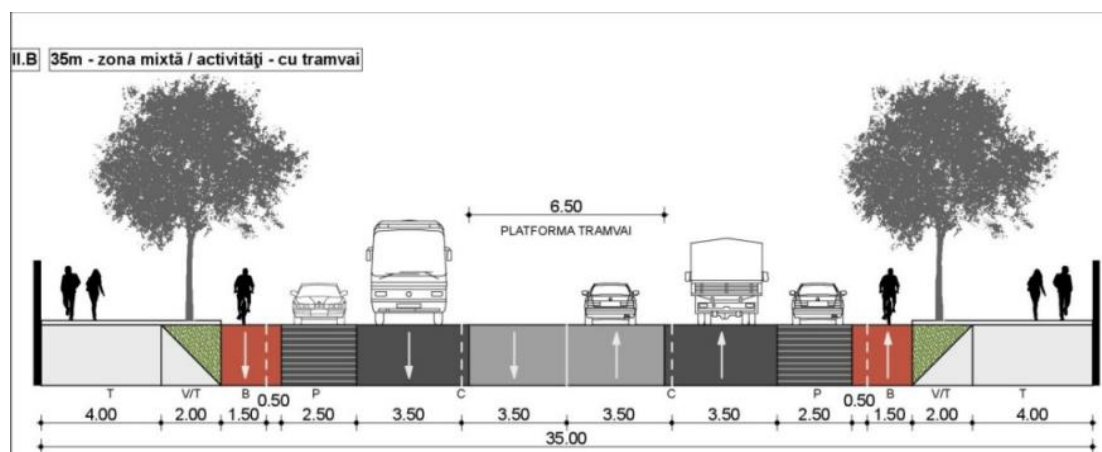
Terenul relativ plat nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiilor la relief sau amenajare. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală pentru UTR Et*, respectiv minimum 60% pentru S_Va* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

III.4 Modernizarea circulatiei

Analiza circulatiei in zona urmareste rezolvarea problemelor de circulatie, avand o serie de obiective principale:

- realizarea unei retele stradale care sa ofere conditii de acces conform recomandarilor PUG tuturor zonelor urbanizate.
- asigurarea unui numar suficient de locuri de parcare;
- crearea unor legaturi pietonale si continuitatea lor;
- desfiintarea si relocarea parcajelor amenajate pe strazi, acolo unde acestea incomodeaza sau blocheaza circulatia;

Trama stradală a B-dul Muncii nu corespunde necesitatilor actuale si va fi modernizata conform Planului urbanistic general. Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele tehnice specifice. Pentru B-dul Muncii, conform PUG, profilul transversal aferent este II.B.-35m – zona mixta/activitati- cu tramvai: 4 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, cu platforma de linie de tramvai intre cele doua benzi centrale, parcarile de 2.5 m, piste de biciclisti, fasie plantata si trotuare de 4 m pe ambele parti ale strazii.



Pentru a se realiza largirea B-dului Muncii, se vor ceda 196 mp de teren aferenti zonei supuse reglementarii.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta, necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG. Pentru parcela 1 se estimeaza un necesar de 37 de locuri de parcare, pentru parcela 2 – 20 locuri, pentru parcela 3 – 54 locuri, iar pentru parcela 4 – 15 locuri. In total, numarul de locuri de parcare estimat pentru zona reglementata este de 126 locuri.

Acestea vor fi organizate atat suprateran, la nivelul parcelei, cat si in subteran.

Accesul auto la amplasament se va face de pe latura de nord a proprietatii, dinspre B-dul Muncii. Calea de circulatie va avea 6 m latime (doua benzi de circulatie, a cate 3 m latime), iar parcarile exterioare vor organizate la 90 grade fata de caile de circulatie. Parcarile vor avea dimensiunile de 2.50 x 5.00. m.

Se propune amenajarea unei statii de autobus in dreptul parcelelor 3 si 4.

III.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ: 10796 m²

Pentru zona reglementata se propune urmatoarea zonificare:

- **UTR Et***- Zona de actiitati economice cu caracter tertiar:
POT max = 40 % (pentru parcele comune)
CUT max = 2.2 (pentru parcele comune)
- **Subzona S_Va*** – subzona spatii verzi cu acces public nelimitat:
POT = 0.00 %, **CUT = 0.00**

	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
S teren reglementat	10796.00	100.00	10796.00	100.00
S UTR Uet	10028.00	92.89	-	-
S UTR G_t	768.00	7.11	-	-
S Et*	-	-	9967.13	92.32
S teren ce se va dezmembra pentru modernizare B-dul Muncii	-	-	196.05	1.82
S Subzona verde S_Va*	-	-	632.82	5.86
S teren ce se va dezmembra pentru amenajare statie bus	-	-	92.94	-

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA (S = 10796 mp)				(proponere de mobilare)					
		Existent UEt		Existent G_t		Propus Et*		Propus S_Va*	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren reglementat	10028	100	768	100	10163.18	100	632.82	100
2.1.	S circulatii auto	0	0	0	0	2589.6	25.48	103.27	16.32
2.2.	S circulatii pietonale	0	0	0	0	1359.61	13.38	149.77	23.67
3	S construita	-	-	-	-	3330.3	32.77	0	0
4	S teren neamenajat	10028	100	768	100	0	0	0	0
6	S spatii verzi	0	0	0	0	2687.59	26.44	379.78	60.01
5	S teren ce se va dezmembra pentru modernizare B-dul Muncii	196.08		0		196.08	1.93	0	0
INDICI URBANISTICI									
UTR		EXISTENT		EXISTENT		PROBUS		PROBUS	
		Uet(10028 mp)		G_t(768 mp)		Et*(10320.74 mp)		S_Va*(475.26 mp)	
	POT max	50%		60%		40%		-	
	CUT max	2.4		1.2		2.2		-	
CARACTERISTICI TEHNICE									
UTR		Uet		G_t		Et*		S_Va*	
	Regim de inaltime	(1-3)S+P+5+1R		(1-2)S+P+4+R		(1-3)S+P+5+1R		-	
	Hmax	25 m		25 m		25 m		-	
	Spatii verzi minim	20%		20%		20%		60%	

- **Bilant parcele:**

BILANT TERITORIAL (parcela 1 S=2394 mp)					
UTR Et*		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	2394	100	2112.29	100.0
2.1	S construita	0	0	650.5	30.8
2.2	S circulatii auto	0	0	751.11	35.6
2.3	S spatii verzi neamenajate	2394	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	438.56	20.8
2.5	S circulatii pietonale	0	0	272.116	12.9
2.6	S construita desfasurata	0		3851.71	
3	POT	0		30.80	
4	CUT	0		1.82	
5	S teren de dezmembrat pentru largire drum	0		109.88	
6	S teren de dezmembrat pentru subzona verde	0		171.83	
7	Regim inaltime	-		(1-3)S+P+5+R	
8	H maxim	-		25.00m	
9	Nr. parcare	-		37	
BILANT TERITORIAL (parcela 2 S=1740 mp)					
UTR Et*		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	1740	100	1619.04	100.0
2.1	S construita	0	0	497.25	30.7
2.2	S circulatii auto	0	0	125.49	7.8
2.3	S spatii verzi neamenajate	1740	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	756.78	46.7
2.5	S circulatii pietonale	0	0	239.516	14.8
2.6	S construita desfasurata	0		2067.55	
3	POT	0		30.71	
4	CUT	0		1.28	
5	S teren de dezmembrat pentru largire drum	0		16.18	
6	S teren de dezmembrat pentru subzona verde	0		104.78	
7	Regim inaltime	-		(1-3)S+P+2+2R	
8	H maxim	-		16.30m	
9	Nr. parcare	-		20	

BILANT TERITORIAL (parcela 3 S=3070 mp)					
UTR Et*		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	3070	100	2849.27	100.0
2.1	S construita	0	0	982.55	34.5
2.2	S circulatii auto	0	0	828.58	29.1
2.3	S spatii verzi neamenajate	3070	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	665.14	23.3
2.5	S circulatii pietonale	0	0	373	13.1
2.6	S construita desfasurata	0		5657.68	
3	POT	0		34.48	
4	CUT	0		1.99	
5	S teren de dezmembrat pentru largire drum	0		51.11	
6	S teren de dezmembrat pentru subzona verde	0		169.62	
7	Regim inaltime	-		(1-3)S+P+5+R	
8	H maxim	-		25.00m	
9	Nr. parcar	-		54	

BILANT TERITORIAL (parcela 4 S=3592 mp)					
UTR Et*		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	3592	100	3386.51	100.0
2.1	S construita	0	0	1200	35.4
2.2	S circulatii auto	0	0	884.42	26.1
2.3	S spatii verzi neamenajate	3592	100	0	0.0
2.4	S spatii verzi amenajate	0	0	827.11	24.4
2.5	S circulatii pietonale	0	0	474.98	14.0
2.6	S construita desfasurata	0		1800	
3	POT	0		35.43	
4	CUT	0		0.53	
5	S teren de dezmembrat pentru largire drum	0		18.9	
6	S teren de dezmembrat pentru subzona verde	0		186.59	
7	Regim inaltime	-		P+1	
8	H maxim	-		10 m	
9	Nr. parcar	-		15	

SUBZONA VERDE S_Va*		
	mp	%
S teren subzona verde S_Va*	632.82	100.00
S construita	0	0.00
S amenajari (circulatii pietonale/auto)	253.04	39.99
S spatii verzi	379.78	60.01
S teren ce se va dezmembra pentru amenajare statie bus	92.94	
S construita desfasurata	0	
INDICI URBANISTICI		
POT	0.00	
CUT	0.00	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim inaltime	-	
H maxim	-	

REGIM DE INALTIME SI MOD DE AMPLASARE PE PARCELA:

Regimul de înălțime maxim pe UTR este (1-3)S+P+5+R. Înălțimea maximă la cornișă preconizată este de 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament cu 6.00 m, față de limitele laterale cu min. 4.50 m, dar nu mai puțin decât H/2, iar fiindcă parcelele au o adâncime mai mare decât 20 m, clădirile se vor dispune în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului, având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Realizarea lucrarilor propuse prin prezentul P.U.Z. se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarilor.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Distributia pe noul amplasament se va face direct din rețeaua de pe B-dul Muncii. Avand in vedere ca zona propusa studiului nu este subversata de o conducta publica de apa-canal, nu exista conditii impuse. In vederea evacuării apelor pluviale se vor face lucrari pentru dezvoltarea unui sistem de evacuare a apelor pluviale.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la rețeaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica- premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei , concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza

îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu și cămine de tragere. Pentru amplasarea rețelilor de distribuție a energiei electrice trebuie luată în calcul și realizarea iluminatului public.

- Telecomunicații - constructorul va lucra în zona de protecție a traseelor de telecomunicații, numai după încheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentelor pentru rețelele de telecomunicații.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament- din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de rețele la cererea beneficiarului și conform studiului de soluție întocmit de către acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodărie comunala - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

III.7 Protecția mediului

Mediul înconjurător apare ca o realitate pluridimensională care include nu numai mediul natural, dar și activitatea și creațiile omului, acesta ocupând o dublă poziție: de "component" al mediului și de "consumator", de beneficiar al mediului; această dualitate reprezintă factorul principal al protejării mediului înconjurător. Conceptul actual de "mediu înconjurător" are un caracter dinamic, care caută să cunoască, să analizeze și să urmărească funcționarea sistemelor protejate în toată complexitatea lor.

În întreaga activitate a mediului înconjurător se urmărește nu numai folosirea rațională a tuturor acestor resurse, ci și corelarea activității de sistematizare a teritoriului și localităților cu măsuri de protecție a factorilor naturali, adoptarea de tehnologii de producție cât mai puțin poluante și echiparea instalațiilor tehnologice și a mijloacelor de transport generatoare de poluanți cu dispozitive și instalații care să prevină efectele daunătoare asupra mediului înconjurător, recuperarea și valorificarea optimă a substanțelor reziduale utilizabile.

În concluzie, se poate afirma că mediul trebuie adaptat și organizat pentru a răspunde nevoilor indivizilor, ceea ce presupune preluarea din natură a unor resurse și prelucrarea lor pentru a deservi populația (pentru a satisface doleanțele acestora). Această dependență cunoaște un mare grad de reciprocitate, datorită faptului că nevoile umane se adaptează într-o măsură mai mare sau mai mică mediului.

III.8 Obiective de utilitate publică

Terenul este grevat de servitutele de utilitate publică care traversează zona și suprafețele necesare a fi cedate către domeniul public pentru realizarea unui profil de 35 m pentru Bulevardul Muncii.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul P.U.Z. se stabilesc directii generale de dezvoltare ale zonei studiate in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei, cu referire la zona prezentata.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrarile din P.U.G. Cluj existent si impartirea in zone functionale.

Obiectivul principal al P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila a localitatii.

Inventarierea principalelor directii de dezvoltare, determina o serie de optiuni care vor genera solutia de dezvoltare a zonei transpusa in regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal :

- asigurarea unei bune desfasurari a circulatiei rutiere si a transporturilor care sa permita legaturi favorabile in interiorul zonei studiate cat si prin puncte de acces de legatura cu principalele unitati urbanistice invecinate;

- dezvoltarea infrastructurii; asigurarea echiparii zonei cu retele de alimentare cu apa si canalizare, integrate favorabil in sistemul orasenesc, care sa permita racordarea noilor consumatori rezultati din procesul de dezvoltare urbana, dar si protectia mediului prin captarea apelor de suprafata si protejarea corespunzatoare a cailor de transport ;

- servicii de interes public bine dezvoltat ;

- solutia, prin regulamentul de constructie, va urmari protejarea mediului construit si natural in conditiile dezvoltarii durabile, prin limitarea implantarii de functiuni perturbatoare, si prin propunerea unor indici echilibrat

Important este ca acest plan urbanistic zonal, ca element de detalieri si aprofundare a prevederilor planului urbanistic general sa ofere gestionarilor zonei si utilizatorilor ei, instrumente tehnice necesare satisfacerii unui model urban echilibrat, care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare globala durabila a intregului municipiu.

Septembrie 2023

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. stag. Anca Timiș

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. instituire zona de activitati economice cu caracter terțiar, b-dul Muncii f.n., in vederea modificarii zonei studiate din UTR **UEt si UTR G_t** in UTR **Et***.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

1.2.Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

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”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

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

1.3.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 aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1.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 deseurilor.

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

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Zona nu prezinta factori de risc natural 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 privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

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

In Capitolul III - Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejurimi.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Unitate Teritoriala de Referinta existenta pe zona reglementata:

ZONA 1: UTR U Et (S= 10028 mp)

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.4

Sc existentă= 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

ZONA 2: UTR G t (S= 768 mp)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.2

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent =0.00

Unitate Teritoriala de Referinta propusa pe zona reglementata:

- **UTR Et***- Zona de activitati economice cu caracter tertiar:
POT max = 40 % (pentru parcele comune)
CUT max = 2.2 (pentru parcele comune)
- **Subzona S_Va*** – subzona spatii verzi cu acces public nelimitat:

SUPRAFETE ZONIFICARE ZONA REGLEMENTATA				
	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
S teren reglementat	10796.00	100.00	10796.00	100.00
S UTR Uet	10028.00	92.89	-	-
S UTR G_t	768.00	7.11	-	-
S Et*	-	-	9967.13	92.32
S teren ce se va dezmembra pentru modernizare B-dul Muncii	-	-	196.05	1.82
S Subzona verde S_Va*	-	-	632.82	5.86
S teren ce se va dezmembra pentru amenajare statie bus	-	-	92.94	

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA (S = 10796 mp)									(proponere de mobilare)	
	Existent UEt		Existent G_t		Propus Et*		Propus S_Va*			
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%		
1 S teren reglementat	10028	100	768	100	10163.18	100	632.82	100		
2.1. S circulatii auto	0	0	0	0	2589.6	25.48	103.27	16.32		
2.2. S circulatii pietonale	0	0	0	0	1359.61	13.38	149.77	23.67		
3 S construita	-	-	-	-	3330.3	32.77	0	0		
4 S teren neamenajat	10028	100	768	100	0	0	0	0		
6 S spatii verzi	0	0	0	0	2687.59	26.44	379.78	60.01		
5 S teren ce se va dezmembra pentru modernizare B-dul Muncii	196.08		0		196.08	1.93	0	0		
INDICI URBANISTICI										
UTR		EXISTENT	EXISTENT	PROBUS	PROBUS					
		Uet(10028 mp)	G_t(768 mp)	Et*(10320.74 mp)	S_Va*(475.26 mp)					
POT max		50%	60%	40%	-					
CUT max		2.4	1.2	2.2	-					
CARACTERISTICI TEHNICE										
UTR		Uet	G_t	Et*	S_Va*					
Regim de inaltime		(1-3)S+P+5+1R	(1-2)S+P+4+R	(1-3)S+P+5+1R	-					
Hmax		25 m	25 m	25 m	-					
Spatii verzi minim		20%	20%	20%	60%					

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. UTR Et*

Zona de activitati economice cu caracter tertiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip tertiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 și preluate în Planșa de reglementări (parte desenată PUZ)

Servituți de utilitate publică:

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi noi până la categoria III (strazi colectoare), 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.

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 PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale
- (h) sanatare

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 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 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, 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 (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

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

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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 a PUG Cluj Napoca*. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi (daca acestea exista) .
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire)
destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public, daca se prevad, 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 (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

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

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

CUT maxim = 3,0

2. UTR Va*

Zona S_Va* - spațiu verde cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Spatiul se restructurează prin documentația actuală a PUZ, fără o etapă ulterioară de PUD.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

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 spațiile verzi 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 fi supuse avizării de către CTATU.

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

- (a) plantații înalte, medii și joase ;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) stație de autobus acoperita.

stație de autobus acoperita.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

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 conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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 permeabile, 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 în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

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

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

Intocmit
arh. stag. Anca Timiș

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea