

FIȘA PROIECTULUI

<u>Denumirea lucrării</u>	ELABORARE P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER COMERCIAL
<u>Amplasament</u>	Str. Grigore Moisil, nr.1, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj
<u>Beneficiar</u>	VECTOR DIRECT S.R.L. Pța. 1 Mai, nr. 4-5, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj
<u>Proiectant</u>	TRANS-FORM S.R.L. str. Republicii, nr. 81, ap. 7, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj
<u>Faza de proiectare</u>	PLAN URBANISTIC ZONAL – HOTĂRÂRE DE CONSILIU LOCAL
<u>Nr. documentație</u>	979/ 2022
<u>Data</u>	IULIE 2023

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**PROIECTANT ARHITECTURĂ:****TRANS-FORM S.R.L.**

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

PROIECTAT:

Arh. Vlad Negru

Arh. Ion Andrecă

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT.
- CERERE pentru emiterea Hotărârii de Consiliu Local.
- Document de planificare a procesului de informare și dezbateră publică.
- Certificat de Urbanism prelungit nr. 3571 din 24.09.2020-23.09.2023 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.
- EXTRAS CARTE FUNCİARĂ: Nr. 301199
- COPIE CARTE IDENTITATE / CUI.
- AVIZ DE OPORTUNITATE.
- AVIZ ARHITECT ȘEF.
- AVIZE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.
- PROCES VERBAL DE FAZĂ DE PROIECTARE – PUZ – VIZAT OCPI.
- STUDIU GEOTEHNIC.
- FIȘA PROIECTULUI
- BORDEROU.
- MEMORIU TEHNIC.
- REGULAMENT DE URBANISM.
- ANUNȚ ZIAR – privind intenția elaborării PUZ.
- DOVADA ACHITĂRII TAXEI RUR.
- Poză panou șantier – informarea populației.

PIESE DESENATE:

- A.01 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN PUG sc. 1:5000
- A.02 – PLAN TOPOGRAFIC sc. 1:200
- A.03 – PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ sc. 1:500
- A.04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc. 1:500
- A.05 – PLAN MOBILARE URBANISTICA sc. 1:500
- A.06 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ sc. 1:500
- A.07 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- A.08 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA EXISTENTĂ
- A.09 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA PROPUȘĂ
- A.10 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA PROPUȘĂ

Memoriu tehnic

Prezenta documentație se întocmește la cererea **VECTOR DIRECT S.R.L.** și are ca obiect obținerea Hotărârii de Consiliu Local în vederea întocmirii unui P.U.Z. pentru investiția „**ELABORARE P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONĂ FUNCȚIUNI CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER COMERCIAL UTR S_Et G. Moisil**” terenul fiind situat pe str. Grigore Moisil, nr.1, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificat prin extrase C.F. nr. 301199 și plan de situație anexat.

I. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

ELABORARE P.U.Z. - INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER COMERCIAL

Amplasament: str. Grigore Moisil, nr.1, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

Beneficiar: VECTOR DIRECT S.R.L.

Proiectant general: TRANSFORM S.R.L.

Proiect nr.: 979/2022

Data elaborării: iulie 2023

II. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 3571 din 23.09.2020 cu prelungire până în 23.09.2023.

Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Conform C.F. nr. 301199 imobilul se află în proprietate privată, dreptul de proprietate asupra terenului revine MIHU IULIAN-FLORIN. Terenul este liber de construcții iar suprafața (conform ridicării topografice) este de 2048mp.

Se propun următoarele:

- Schimbare destinației zonei studiate din **UTR Ec**: Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom în subzonă S_Et G. Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial.

Conform C.U. nr. 3571 din 23.09.2020.emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

Se dorește instituirea **subzonă S_Et G. Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial** pentru zona studiată, imobil nr. Cad. 301199 (CF vechi: 136543, Nr. TOPO: 12870/1/2/1).

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport, respectiv:

- a) Funcțiuni de birouri și administrative
- b) Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
- c) Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
- d) Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
- e) Financiar bancare
- f) Comerț cu arie utilă de maximă 2000 mp
- g) Alimentație publică
- h) Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- i) Cazare turistică, inclusiv cazare pentru aparținători în cadrul unor structuri medicale
- j) Cercetare științifică
- k) Funcțiuni culturale

Parterele vor avea de regulă funcțiuni de interes public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută 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

Locuirea 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 refofosibile;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Constructii provizorii de orice natură;

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

III. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

UTR S_Et G.Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial	
POT maxim.	50%
CUT maxim.	2.80
Sp. Verde minim pe sol natural	5%
Regim de înălțime	(1-2S)+P+5E+R
H maximă cornișă	25

H maximă totală	28
SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Suprafață teren, conform. C.F. nr. 301199	2048,00
Aria construită propusă	1000,0
Aria desfășurată propusă	5600,00
POT PROPUȘ	50,0%
CUT PROPUȘ	2,80
Regim de înălțime propus	2S+P+5E+R

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	2048	100,00%	0,00	0,00%
2	TEREN PROPUȘ SPRE CEDARE CU TITLU GRATUIT PENTRU REGULARIZAREA CIRCULAȚIEI	0,00	0,00%	204,00	9,96%
3	SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL _ TEREN REZERVAT PENTRU REGULARIZAREA DRUMURILOR	0,00	0,00%	306,33	14,96%
4	CIRCUAȚII PIETONALE _ TEREN REZERVAT PENTRU REGULARIZAREA DRUMURILOR	0,00	0,00%	118,55	5,79%
5	CIRCUAȚII AUTO _ TEREN REZERVAT PENTRU REGULARIZAREA DRUMURILOR	0,00	0,00%	55,75	2,72%
6	CONSTRUCȚII	0,00	0,00%	1000,00	48,83%
7	CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	0,00	0,00%	347,69	16,98%
8	SPAȚII VERZI PESTE SUBSOL	0,00	0,00%	15,68	0,77%
	Total	2048,00	100,00%	2048,00	100,0%

IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUȘE ÎN ZONĂ

Terenul propus spre reglementare este o parcelă de colț, la intersecția str. Bună Ziua, Grigore Moisiș și Calea Turzii. Terenul are o poziție privilegiată fiind cap de perspectivă pentru str. Bună Ziua. Parcelele adiacente sunt construite, la sud fiind situat magazinul Leroy-Merlin și la vest un bloc de locuințe, D+P+2.

V. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Parcela pe care se propune realizarea PUZ-ului este o parcelă de colț, încadrată între 2 parcele construite - la sud învecinându-se cu DIY-ul Leroy Merlin și la vest cu un bloc de locuințe D+P+2. Dimensiunile parcelei, poziția particulară - colț și cap de perspectivă pentru str. Bună Ziua, fac imposibilă edificarea ei conform reglementărilor din UTR Ec cu un spațiu comercial de mari dimensiuni, tip "big box".

Prin urmare, pentru valorificarea acestui teren și pentru a respecta tendințele de dezvoltare ale zonei se propune instituirea unei subzone **S_Et G. Moisiș**, pentru a putea prelua în reglementarea particularitățile amplasamentului, respectiv:

- un regim de înălțime adecvat pentru a susține perspectiva dinspre str. Bună Ziua
- relația cu zidul masiv de sprijin având înălțimea unui etaj de la Leroy Merlin
- necesitatea regularizării circulației de ieșire de pe Grigore Moisiș, unde se propune cedarea cu titlu gratuit a unei suprafețe de 204,0 mp către Domeniul Public al UAT Cluj Napoca.

VI. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE

Costurile generale de investiție propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) cedarea de teren pentru regularizarea intersecției vor fi suportate în întregime de către investitor.

Totodată se va trece cu titlu gratuit o suprafață de 204,0 mp în Domeniul Public al UAT, în vederea sistematizării intersecției dintre str. G. Moisil și Calea Turzii, în valoare de 300.000 euro și se va rezerva o suprafață de 480,64 mp pentru sistematizări ulterioare.

Data: 12.07.2023

Întocmit:
arh. Ion Andreca

Verificat:
arh. Vlad Negru



Digitally signed by Vlad-Andrei
Negru
Reason: RUR Specialist cu drept
de semnatura exigente DZ0 E F6
G6
Date: 2023.08.07 12:29:50 +03'00'

UTR S_Et G.Moisil – Subzonă funcțiuni cu caracter terțiar situate în zone de activități economice cu caracter comercial

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Terenul propus spre reglementare este o parcela de colț, la intersecția str. Bună Ziua, Grigore Moisil și Calea Turzii. Terenul are o poziție privilegiată fiind cap de perspectivă pentru str. Bună Ziua. Parcelele adiacente sunt construite, la sud fiind situat magazinul diy Leroy-Merlin și la vest un bloc de locuințe, D+P+2.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport, respectiv:

- a) Funcțiuni de birouri și administrative
- b) Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
- c) Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
- d) Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
- e) Finaciar bancare
- f) Comerț cu arie utilă de maximă 2000 mp
- g) Alimentație publică
- h) Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- i) Cazare turistică, inclusiv cazare pentru aparținători în cadrul unor structuri medicale
- j) Cercetare stiințifică
- k) Funcțiuni culturale

Parterele vor avea de regulă funcțiuni de interes public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută 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

Locuirea 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 refofosibile;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Constructii provizorii de orice natură;

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: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1200 mp.

d) să aibă formă regulată.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulativ condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul la Calea Turzii, retragerea va fi de minim 12 metri, cu respectarea zonei rezervate prin PUG pentru sistematizarea Căii Turzii.

Față de aliniamentul la str. Grigore Moisil, retragerea va fi de minim 6 metri. Față de str. Grigore Moisil se admite ca subsolul sau demisolul să se extindă până la 3 metri față de aliniament.

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

Clădirile se vor amplasa exclusiv în regim deschis, izolat, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Retragerea față de limita laterală vestică de proprietate va fi de minim 6 metri, cu respectarea prevederilor OMS 114/2019 privind însoțirea.

Față de limita laterală sudică de proprietate, a parterul și demisolului dacă este cazul, se vor alipi la zidul de sprijin existent, etajele aflate peste cota zidului de sprijin existent se vor retage cu minim 2 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cadrul zonei construibile delimitată prin PUZ, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de 1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Este permisă realizarea a mai multor accese auto și pietonale pe parcelă, în funcție de necesitățile funcționale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași construcții, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Se permite realizarea de parcaje la sol pentru aprovizionarea spațiilor comerciale.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 7 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 1-3S+D+P+6, 1-3S+D+P+5+R, 1-3S+D+P+5+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter) Amplasarea de echipamente de climatizare, telecom, etc pe acoperișul terasă nu se consideră etaj în sensul prezentului regulament.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 28 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă. Tersasele circulabile și înierbate sunt permise și recomandate.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat sau vor fi circulabile.

Închiderea cu sticlă, polycarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugrăveală diferite pe același plan al fațadei fără elemente de rost între ele este interzisă.

Este permisă realizarea de fațade media, cu jocuri de lumini sau mesaje diverse.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe zona subsolurilor parțiale, a demisolurilor, parterelor și mezaninelor sau zona nivelului celui mai înalt, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Corpuri de iluminat stradal.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajările vor fi echipate edilitar complet, inclusiv cu sisteme automatizate pentru irigații și iluminat decorativ.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 5% din suprafața totală a parcelelor.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuiri / delimitări ale proprietăților exclusiv în zona curților de serviciu pentru aprovizionarea magazinelor și spre parcelele adiacente și vor fi dublate cu vegetație spre circulațiile publice. Se interzice în mod expres realizarea de împrejmuiri din elemente din plicarbonat, panouri din lemn, panouri din elemente din plastic sau din tablă cutată.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 50%**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,8**.



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist
cu drept de semnătură
exigențe DZ0 E F6 G6
Date: 2023.05.29
19:04:58 +03'00'