

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării	PUZ instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Romulus Vuia, nr. 227
Amplasament	str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj.
Beneficiar	SC PRINTMAN S.R.L. Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București, punct de lucru str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj.
Proiectant	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii 81 / 7
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Nr. documentație	1127/2022
Data	IUNIE 2023

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

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

PROIECTAT:

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Raul DATEȘ

Arh. Andrei NICULAȘ

Arh. Paula TRITEAN

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

PUZ de instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar,
str. Romulus Vuia nr. 227, municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj.

La comanda firmei **Printman S.R.L.** (C.U.I 12755828, J40/2040/02.03.2000) în calitate de **beneficiar** cu adresa Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București România, punct de lucru str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj-Napoca, județul Cluj și în baza certificatului de urbanism nr. 2801 din 28.10.2022, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul:

Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA:	PUZ instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Romulus Vuia, nr. 227
AMPLASAMENT:	str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Printman S.R.L. Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București, punct de lucru str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT:	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca office@trf.ro / 0264-430687
FAZA:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
NR. DOCUMENTAȚIE:	P 1127/2022
DATA:	IUNIE 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Solicitări ale temei-program

La cererea beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu C.F. nr. 336450, nr. cadastral 336450, cu construcțiile înscrise în C.F. cu nr. 336450-C1, 336450-C2, 336450-C3, 336450-C4, situată pe str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări: PUZ instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Romulus Vuia, nr. 227.

Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o suprafața teren = 1237 mp și a construcțiilor C1, C2, C3, C4 conform datelor **CF nr. 336450**, revine societății PRINTMAN S.R.L. cu adresa: Șos. Mihai Bravu nr. 174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București, punct de lucru str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj.

Se propun următoarele lucrări care presupun modificarea indicilor urbanistici existenți.

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Lip în S_Et_Printman - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform C.U. nr. 2801 din 28.10.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.**

Se dorește instituirea subzonei **S_Et_Printman - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar** pentru zona studiată (parcela nr. CF / cadastral 336450).

UTILIZĂRI ADMISE S_Et_Printman

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) sănătate.
- (i) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, desfacere etc - direct legate de funcția de bază;

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI S_Et_Printman

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.

Locuințe de serviciu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfășurată în spațiile cu altă funcțiune.

UTILIZĂRI INTERZISE S Is RoNeuro

(a) Locuire de orice tip individual.

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

(c) Depozitare en gros.

(d) Depozitare de materiale re folosibile.

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

(f) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

(g) Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

(h) Construcții provizorii de orice natură.

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014, HCL 118/2015, HCL 579/2018.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Studiu geotehnic
- Expertiză Geotehnică
- Certificat de Urbanism 2801 din 28.10.2022

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

• Date privind evoluția zonei

Arealul studiat se află la intersecția a trei zone principale, zona rezidențială (locuințe individuale dispuse pe un parcellar de tip periferic), zona de protecție a căii ferate și zona de servicii nou dezvoltate, Tătarom 1.

• Caracterul semnificativ al zonei, relaționate cu evoluția localității

Zonei lipsește semnificativ conectivitatea est – vest, iar datorită prezența căii ferate, traficul auto și pietonal este direcționat spre trecerea de cale ferată la intersecția străzii Romulus Vuia cu str. Tăietura Turcului.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- **Localizare în municipiu** - ținând cont de tipul funcțiunii propuse, zona este una propice dezvoltării serviciilor.
- **Geomorfologia terenului** - Suprafața terenului în zonă prezintă o înclinare dinspre sud spre nord, neavând rol hotărâtor de modelare actuală.

2.2. Încadrare în localitate / Prevederi ale P.U.G.

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Gruia la limita cu zona nou dezvoltată, Tetarom I și zona de protecție de cale ferată.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c**

Accesul în zona reglementată se realizează din str. Romulus Vuia, cu acces pe partea nordică a parcelei studiate, terenul fiind împrejmuit de parcele private construite. Strada Romulus Vuia are rol colector și are responsabilitatea de a direcționa traficul din/înspre zona centrală spre localitatea Baci. La nivel funcțional identificăm servicii în imediata proximitate zona Tetarom. Fiind o dezvoltare în lungul căii ferate, este evidentă dezvoltarea funcțiunii de servicii și industrială.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

Pentru zona amenajată a terenului studiat regăsim o diferență de nivel de aproximativ 5,50 m de la partea sudică a parcelei la limita nordică, conform studiului topografic întocmit.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 557 mm.

- **Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Din punct de vedere geologic amplasamentul cercetat corespunde zonei marginale a Bazinului Transilvaniei, în apropierea contactului dintre aceasta și formațiunile Munților Apuseni de Nord. Formațiunile sedimentare paleogene în arealul studiat aparțin intervalului Eocen superior-Oligocen inferior. În zona studiată este prezentă Formațiunea de Moigrad, alcătuită din depozite argiloase-siltice de culoare roșie.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de - 4.80m, respectiv - 7.50m față de cota terenului amenajat.

Conform NP 074/2014, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Romulus Vuia nr.227, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic elaborat de SC GEODESIGN SRL este următoarea:

Teren de fundare "Terenuri dificile"

6p

Apa subterană "Fără epuismențe"	1p
Categorie de importanță "Normală"	3p
Vecinătăți cu "risc moderat"	3p
Zona seismică cu valoare ag = 0.10g	1p
TOTAL	14p

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Accesul în zona studiată se face din două direcții, atât de pe strada Romulus Vuia cât și de pe strada Tăietura Turcului întrucât amplasamentul este situat aproape de intersecția celor două străzi. Accesul pe parcelă se realizează de pe strada Romulus Vuia.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Strada Romulus Vuia nu este propusă spre restructurare, profilul acesteia rămâne neschimbat. Pentru a fluidiza traficul din orele de vârf, dar și pentru a crea o legătură auto care să nu interfereze cu circulația feroviară, primăria propune modernizarea acestei zone prin construirea unui pasaj care să regleze disfuncționalitățile zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.**

Prin PUG parcela studiată este încadrată ca zonă de locuire. În proximitate principala funcțiune regăsită este cea de servicii. Pentru această funcțiune construcțiile s-au dezvoltat având un procent de ocupare al terenului ridicat dată fiind funcțiunea.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile predominante sunt cele de servicii pentru arealul studiat, pentru unitatea teritorială de referință în care se află amplasamentul alternează funcțiunea de servicii cu locuire. Se observă lipsa funcțiilor de învățământ și a celor comerciale din imediata vecinătate.

Principala funcțiune regăsită în zonă este cea de servicii. Pentru această funcțiune construcțiile s-au dezvoltat având un procent de ocupare al terenului ridicat dată fiind funcțiunea.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Zona este edificată complet. În cadrul UTR-ului Lip în care este încadrată parcela, toate parcelele prezintă construcții.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În studiul funcțiilor realizat, observăm ca serviciile se regăsesc preponderent, iar modificarea adusă prin această documentație este o continuare firească pentru dezvoltarea zonei.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiul verde este prezent în zona studiată dar acesta are un caracter privat, este prezent ca grădini pentru

loturile de teren de tip rural. O importanță considerabilă o are prezența parcului etnografic "Romulus Vuia" lângă arealul studiat, acesta funcționează ca un parc cu acces public limitat și echilibrează raportul de suprafață construită și suprafață verde pe sol natural.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Arealul studiat este încadrat parțial prin PUG ca zonă cu risc mediu-mare de alunecări de teren. Pentru acest aspect se vor elabora documentații de specialitate.

- **Principalele disfuncționalități**

Supraaglomerare auto în perioada de tranzit saptamânal.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona este echipată cu toate rețelele edilitare necesare, la capacități suficiente pentru implementarea obiectivelor prezentului PUZ.

Construcția este racordată la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru această zonă s-a elaborat de către primăria municipiului Cluj-Napoca un scenariu pentru a decongestiona traficul în orele de vârf din zona intersecției str. Romulus Vuia cu str. Tăietura Turcului. Acesta presupune un pasaj pentru trecerea la nivel cu calea ferată pentru a reduce timpii de așteptare la trecerea de cale ferată, de asemenea se propune și restructurarea urbanistică a zonelor aflate în proximitatea pasajului în vederea obținerii unui ansamblu contemporan cu dotările necesare. Amplasamentul studiat nu este cuprins în zona de restructurare dar este un beneficiar direct al acesteia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Schimbarea destinației zonei studiate din UTR Lip în S_Et_Printman - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar.

- **Regimul Juridic**

Imobilul pentru care se dorește investiția mai sus menționată, se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei construite protejate. Imobilul este în proprietate privată, conform **CF nr. 336450**, dreptul de proprietate revine societății PRINTMAN S.R.L. cu adresa: Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București, punct de lucru str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj.

- **Regimul economic**

Conform CU nr. 2801 din 28.10.2022, precum și al CF-ului nr. 336450 folosința actuală a terenului este de C1 (depozit), C2 (corp I - garaj din beton), C3 (corp II - locuință), C4 (corp III - locuință), teren aferent (curți construcții). Imobilul se află în **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**.

În acest sens se propune: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATĂ** pentru instituire de subzonă S_Et_Printman.

- **Regimul tehnic**

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Conform C.F. nr. 336450 terenul pe care se dorește emiterea avizului arh. șef are o suprafață de 1237 mp și prezintă 4 construcții existente, C1 (depozit), C2 (corp I - garaj din beton), C3 (corp II - locuință), C4 (corp III - locuință).

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform CU nr. 2801 din 28.10.2022 imobilul se află în **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**.

Reglementări aferente U.T.R. Lip existent, extras R.L.U. aferent P.U.G.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare variat, rezultat al dezvoltării spontane (având deschiderea la stradă de 8–12 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250–1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei, retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et.

S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri

Se dorește instituirea subzonei **S_Et_Printman - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar** pentru zona studiată (parcele nr. CF / cadastral 336450).

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se află într-o zonă bine închegată din punct de vedere urbanistic, majoritatea terenurilor fiind construite.

Se asigura spații libere, plantate, pe solul natural la un minimum de 20,00% din parcela totală.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație se va asigura un număr de 10 locuri de parcare la sol. Accesul auto și pietonal se va menține din str. Romulus Vuia.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă următoarea unitate funcțională:

UTR existent: **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.**

Unitatea teritorială propusă este următoarea:

S_Et_Printman - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar

NR. CRT	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	U.T.R. Lip	1237	100,00%	0	0,00%
2	U.T.R. S_Et_Printman	0	0,00%	1237	100,00%
	Total	1237	100,00%	1237	100,00%

Gruparea pe unități și subunități teritoriale este următoarea:

- **Indici urbanistici:**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) aferent UTR S_Et_Printman este de maxim 40% - pentru parcelele comune, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR S_Et_Printman este de maxim 1,8 – pentru parcelele comune.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul str. Romulus Vuia cu minim 8 metri.

- **Retragerea față de limitele laterale și posterioare:**

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 2,25 m – în aliniere cu corpul halei de depozitare existente. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 2,80 metri – cota halei existente. Se admite edificare pe limita proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje, cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,80 metri.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat. Distanța dintre corpuri se va stabili conform necesităților funcționale.

- **Staționarea autovehiculelor și bicicletelor:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. În urma calculului de necesar de parcări au rezultat 10 locuri de parcare auto și velo.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

- **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.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

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.

- **Spații libere și spații plantate:**

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 20% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

- **Împrejmuiri:**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime de maxim 80 cm și o parte transparentă realizată din grijal metalic care va permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirea nu va depăși înălțimea de 2,2 m.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale și vor fi deversate în rețeaua existentă.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele clienților și a angajaților
- autovehiculele în tranzit
- prezența liniei de cale ferată (tranzitul feroviar)

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat se află într-o zonă urbanizată, vecinătățile acestuia fiind construite, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la:

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală de 1237 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Cluj-Napoca, precum și din punct de vedere al regimului de înălțime. Propunerea nu influențează alte planuri și programe, doar contribuie la coerența zonei și diversificarea serviciilor.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate în interiorul parcelei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Clădirea existentă este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul prevede în zonă Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et_Printman în cadrul zonei rezidențiale, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Această acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 1237 mp. Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren. Zona este construită, atât parcela în lucru cât și parcelele vecine cu imobile cu regim de înălțime similar. Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

II) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului.

III) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statul protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

NR. CRT	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	U.T.R. Lip	1237	100,00%	0	0,00%
2	U.T.R. S_Et_Printman	0	0,00%	1237	100,00%
	Total	1237	100,00%	1237	100,00%

3.9 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGLEMENTARE U.T.R. S_Et_Printman	
P.O.T. Maxim reglementat	40%
C.U.T. Maxim Reglementat	1,8
Sp. Verde minim pe sol	20%
Regim de înălțime maxim	S+P+3
SITUAȚIE EXISTENTĂ	
Suprafață teren, conform C.F. Nr.336450	1237
S. Construită, conform C.F. nr. 336450	503
Suprafață construită defășurată	685
Regim de înălțime maxim	P+M
P.O.T. Existent	40,66%
C.U.T. Existent	0,55
Sp. Verde pe sol	170,02
SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Suprafață teren, conform C.F. Nr.336450	1237
Suprafață construită defășurată	1104,60
Regim de înălțime propus	P+3
P.O.T. propus	40%
C.U.T. propus	0,89
Sp. Verde pe sol	255,8

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Se propune elaborarea documentației tehnice pentru Planul Urbanistic Zonal.

Reglementările urbanistice pentru situația propusă vor ține cont atât de imobilele existente pe parcelă, cât și de imobilele din vecinătate. Aliniamentul propus este de 8 m, respectând distanțele clădirilor vecine față de stradă. Retragerile vor fi de 2,25 m (în partea de Vest, se aliniază cu clădirea existentă păstrată), 4,5 m (în Est) și 2,80 m în partea posterioară.

Regimul de înălțime maxim propus este de 4 niveluri supraterane. Funcțiunea imobilului propus va fi mixtă, de servicii profesionale (birouri) și locuire de serviciu.

Ținând cont de contextul industrial și de servicii al zonei învecinate, se propune adoptarea unui limbaj arhitectural adecvat care să reflecte acest lucru.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONIMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITOTRIALE DE REFERINȚĂ

Subzona S_Et_Printman propusă vine ca o necesitate a dezvoltării zonei și ca urmare a cererii diversificării serviciilor.

Astfel, prin instituirea subzonei **S_Et_Printman - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar** este susținută dezvoltarea economică a zonei.

6. 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 vor fi suportate de către beneficiar.

Întocmit:
arh. Raul DATEȘ

Data: 06.07.2023

Verificat:
arh. urb. Vlad NEGRU



Semnat digital de Vlad-
Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist cu
drept de semnătură
exigențe D20 E F6 G6
Data: 2023.07.06 16:26:30
+03'00'

UTR S_Et_Printman – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Parcela pe care se propune instituirea subzonei se află pe frontul impar al str. Romulus Vuia, într-o zonă cu funcțiuni diverse – manufacturiere, depozitare, comerț, locuire și turism, în proximitatea zonei Tetarom. Pe parcelă sunt edificate patru construcții, în propunere se va păstra doar un corp cu funcțiunea de depozit. Imobilul propus va găzdui spații de birouri și locuire de serviciu la ultimul nivel.

Scopul instituirii subzonei este dezvoltarea actualei funcțiuni de producție, depozitare și desfacere – acest fapt fiind în ton cu tendințele de transformare a zonei, dintr-un cu locuire de tip periferic într-un de servicii și business, tendiță generată și stimulată de investițiile publice din zonă, respectiv technopolul Tetarom și pasajul CF Tăietura Turcului.

Corpurile de clădire și/sau amenajările existente la data aprobării prezentului PUZ vor putea fi păstrate total sau parțial, acestea fiind realizate în baza unor autorizații de construire.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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) sănătate.
- (i) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, desfacere etc - direct legate de funcția de bază;

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

Locuințe de serviciu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfășurată în spațiile cu altă funcțiune.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip individual.

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 refoșibile.

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.
Construcții provizorii de orice natură.
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 de mai mare sau egală cu 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul str. Romulus Vuia cu minim 8 metri.

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

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim 2,25 m – în aliniere cu corpul halei de depozitare existente.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim 2,80 metri – cota halei existente.

Se admite edificare pe limita proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje, cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,80 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat. Distanța dintre corpuri se va stabili conform necesităților funcționale.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

Acesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează.

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 parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

Se admite realizarea de etaje tehnice – E.th, destinate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasare oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor). Etajele tehnice nu se consideră niveluri ale clădirii cu condiția să ocupe maxim 20% din amprenta construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitectural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

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

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 20 % din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

Speciile vegetale alese 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

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 (POT)

Se admite un **POT maxim de 40 %**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 1,8**.

Data:
14.03.2023

Întocmit:
arh. urb. Vlad-Andrei NEGRU



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept
de semnătură
exigente DZ0 E F6
G6
Date: 2023.03.14
11:53:50 +02'00'