SQMA

SQM Architecture srl
Dorobantilor 38 / 11, Cluj-Napoca, Romania
office@sqma.ro
0364 147439 / 0759 020413

RO31434336 _ J12/1021/2013
RO19 BTRL RONC RT02 0653 5401

ISOQAR REGISTERED
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026
Certificate Number 14485
ISO 9001, ISO 14001

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ
Amplasament :	Str. Observatorului, nr. 72, 72A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	REBUILD PENTAGYN S.R.L. bd. 21 Decembrie 1989, nr.67, parter, sc B, ap B03, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. SQM Architecture S.R.L. str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca
Șef proiect:	Arh. Cristian Urcan
Colectiv elaborare:	Arh. Teodora Petz Arh. Cristian Urcan Arh. Urbanist Cristian Bănuț
Coordonator urbanism:	Arh. Urbanist Cristian Bănuț

DECEMBRIE 2023

BORDEROU GENERAL PUZ

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U.01 Plan de încadrare în zonă și PUG
- U.02 Plan de situație existentă
- U.03 Plan reglementări urbanistice
- U.04 Plan rețele edilitare
- U.05 Plan proprietatea asupra terenurilor
- U.06 Plan posibilitate de mobilare urbanistică
- U.07 Volumetrie

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.2 Obiectul lucrării

1.3 Surse documentare

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evolutia zonei

2.2 Încadrare in localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulația

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echipare edilitară

2.7 Probleme de mediu

2.8 Opțiuni 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 circulației

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ

Amplasament : Str. Observatorului, nr. 72, 72A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **REBUILD PENTAGYN S.R.L.**
bd. 21 Decembrie 1989, nr.67, parter, sc B, ap B03,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca

Data elaborării: DECEMBRIE 2023

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **REBUILD PENTAGYN S.R.L.** cu sediul în bd. 21 Decembrie 1989, nr.67, parter, sc B, ap B03, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ pe Str. Observatorului, nr. 72, 72A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiectare propune elaborarea PUZ pentru construire imobil cu funcțiuni de sănătate.

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unei clinici medicale.

1.3 Surse documentare

Ridicare topografică
Extrase C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Harta orașului de pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca
Google Maps
Avize rețele
Aviz de Oportunitate nr. 16 din 02.02.2023

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudică a orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice și este accesibil din partea de sud-vest de pe str. Observatorului.

Această zonă a fost preponderent ocupată de locuințe, în perioada anilor 60 fiind construit campusul studențesc și ulterior alte funcțiuni cu caracter terțiar.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona sudică a orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat este situat pe un teren în pantă ce dezvoltă o declivitate de 6 m dinspre sud spre nord.

Poziția terenului este deosebită permițând o bună însorire și orientare față de toate punctele cardinale.

Constituenții geologici pot fi studiați în analiza geotehnică anexată.

Conform normativului SR 174-1, municipiul Cluj-Napoca se încadrează în tipul climatic II, având un indice de umiditate I_m cuprins între : -20 .... 0, respectiv zonei climatice calde și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală are valoarea de 9,5 ^oC;
- precipitațiile medii anuale de peste 630 $l/m^{2;}$
- frecvența anuală cea mai mare o dețin vânturile din direcția sud-est, urmate de vânturile din nord-vest și cele din sud-vest, schimbările de direcție dese sunt datorate configurației reliefului;

Adâncimea de îngheț în perimetrul localității este cca. 1,10 – 1,20 m de la nivelul terenului. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Vegetația este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 și SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Partea 5 : Fundații, lucrări de susținere și aspecte geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea a_g=0,08 g.

2.4 Circulația

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin str. Observatorului.

În prezent strada are 4 benzi de circulație, profilul stradal existent fiind de 22 m.

Terenul studiat se învecinează cu :

- la NORD – proprietate privată
- la SUD – str. Observatorului
- la EST – proprietate privată
- la VEST – proprietate privată

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prin prezentul PUZ este liber de construcții, având destinația actuală curți construcții și arabil.

Terenul studiat în suprafață de 2690 mp este format din 2 parcele care sunt înscrise în

1. REBUILD PENTAGYN S.R.L.

- nr. C.F. 310247 S: 806 mp (din acte), 839 mp (măsurată)

este proprietatea beneficiarilor.

2. REBUILD PENTAGYN S.R.L.

- nr. C.F. 281837 S: 1884 mp

este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ este de 2690 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Liu, UTR S_Et, UTR Is_A.

2.6 Echipare edilitară

Terenul studiat este liber de echipamente edilitare.

Se vor realiza racordurile necesare la utilitățile existente în zonă.

2.7 Probleme de mediu

Pentru asigurarea stabilității terenului, parcelele noi create vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, ce vor arma straturile și vor echilibra nivelul apei din teren prin extracție, îmbunătățind astfel parametrii geotehnici ai solului.

Se va acorda o atenție deosebită racordurilor la utilități astfel încât să se evite pierderile de lichide în teren.

Sistemul de colectare a apelor pluviale a clădirilor propuse se va racorda la sistemul de canalizare.

Nu există riscuri naturale și atropice în ceea ce privește terenul studiat.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele și documente:
CU 2274 / 22.08.2022
Aviz de Oportunitate nr. 16 / 02.02.2023

3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unei clinici medicale.

Utilizări admise:
(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
(b) financiar-bancare;
(c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentaţie publică;
(d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
(e) cazare turistică;
(f) cercetare ştiinţifică;
(g) culturale;
(h) sănătate.

Caracterul actual
Teren – curți construcții și arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus
Zonă activităţi economice de tip terţiar - funcțiuni predominante: funcțiuni de sănătate

Conform Aviz de Oportunitate 16 / 02.02.2023 categoriile funcționale propuse sunt:
- zonă activităţi economice de tip terţiar, funcțiuni predominante: funcțiuni de sănătate

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul beneficiază de o pantă de aproximativ 18 % pe direcția sud, și nu se impun soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relief sau amenajarea acestuia. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare santierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

Pentru respectarea programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate se propune instituirea subzonei de activități economice cu caracter terțiar S_Et* având ca funcțiune predominantă funcțiunea de sănătate.

Conf. RLU UTR S_Et* pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa min. 20 % din suprafața de referință.

3.4 Modernizarea circulației

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Observatorului, care face legătura între cartierul Mănăștur și Andrei Mureșanu, la care situl studiat prin PUZ se leagă în partea de vest a parcelei.

Se va realiza un drum de incinta care să asigure accesul auto la imobil.

Locurile de parcare auto se vor asigura respectând Anexa 2 a PUG – ului în vigoare.

Prin traseele auto propuse se dorește o descărcare cât mai cursivă a traficului.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform Aviz de Oportunitate 16 / 02.02.2023 categoriile funcționale propuse sunt:

- zonă activităţi economice de tip terţiar, funcțiuni predominante: funcțiuni de sănătate

Indicii urbanistici propuși (POT, CUT) reprezintă indicii urbanistici raportați la parcela întreagă (CF 3102047, CF 281837).

Terenul studiat prin prezentul PUZ este liber de construcții, având destinația actuală teren arabil și curți construcții.

Terenul studiat în suprafață de 2690mp este format din 2 parcele care sunt înscrise în:

1. REBUILD PENTAGYN S.R.L.

- nr. C.F. 310247 S: 806 mp (din acte), 839 mp (măsurată)

este proprietatea beneficiarilor.

2. REBUILD PENTAGYN S.R.L.

- nr. C.F. 281837 S: 1884 mp

este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața propusă spre a fi studiată prin PUZ este de 2690 mp și este încadrat teren intravilanul mun Cluj-Napoca.

Terenul face parte din UTR Liu, UTR S_Et și UTR Is_A.

Bilanț teritorial :

BILANT TERITORIAL PE PARCELA				
	EXISTENT	**% din total**	**PROPUS**	**% din total**
Suprafata de teren studiata prin P.U.Z.	2690 mp	100.00%	2690 mp	100.00%
Suprafata de teren in proprietatea BENEFICIARILOR	2690 mp	100.00%	2690 mp	100.00%
Suprafata de teren PUBLIC	0.00 mp	0.00%	0.00 mp	0.00%
Suprafata construita	0.00 mp	0.00%	634.6 mp	23.60 %
Suprafata construita desfasurata	0.00 mp	-	3561.6 mp	-
Suprafata spatii verzi	2690 mp	100.00%	635.2 mp	23.61%
Suprafata circulatii auto+pietonale	0.00 mp	0.00%	1420.2 mp	52.79%
P.O.T. =	- %		**23.60 %**	
C.U.T. =	-		**1.32**	

CALCUL LOCURI PARCARE

Conform **Anexa 2 - Necesar parcaje**, PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014

Funcţiuni de sănătate:
Suprafață utilă funcţiuni de sănătate - 2368.00 mp
PARCĂRI MAȘINI - 1 loc de parcare la 80 mp AU, conf. Anexa 2 PUG
-> 30 locuri parcare necesare din care **-> 2 locuri parcare persoane cu dizabilități**
-> 6 locuri parcare mașini electrice
-> 22 locuri parcare standard
-> 30 locuri parcare necesare pentru mașini(la sol)

PARCĂRI BICICLETE - 1 loc de parcare la 100 mp AU, conf. Anexa 2 PUG
-> 24 locuri parcare necesare
-> 24 locuri parcare necesare pentru biciclete (la sol)

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE NECESARE: **30**

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE PROPUSE: 30

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE BICICLETE NECESARE: **24**

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE BICICLETE PROPUSE: 24

Indici urbanistici :

UTR S_Et* - subzonă activităţi economice de tip terţiar

UTR S_Et*	
POT max	40%
CUT max	2.2
Regim de înălțime	D+P+4E
H max	27.8 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarului precum și apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer şi de stins incendii, iar apele uzate menajere și apele pluviale să poată fi colectate şi deversate în sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea branșamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și a racordurilor de canalizare pluvială aferente imobilului propus prin proiectul de arhitectură la aceasta adresă.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existente în zonă pe parcursul drumului de acces creat, în baza

unei noi solicitări care va cuprinde : memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Sterea 70.

3.6.2 Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor studiate se vor realiza prin prelungirea rețelelor de evacuare a apelor uzate menajere existente în zonă pe parcursul drumului de acces creat, în baza unei noi solicitări care va cuprinde : memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Sterea 70.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

3.6.4 Telecomunicații

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

3.6.5 Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor,

3.6.7. Gospodărie comunală

Nu este cazul.

3.7 Protecția mediului

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului.

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special

amenajat cu colectare selectivă, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Nefiind vorba de existenta unui spaţiu verde amenajat sau sistematizat corespunzător, ci mai mult o vegetaţie crescută haotic nu se pune problema conservării unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajări. Zonele verzi propuse, curăţate, plantate şi cu copaci toaletaţi vor ridica nivelul calitativ al zonei.

Spaţiile verzi vor fi pe sol natural în procent de minim 20%.

Spaţiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetaţie de înălţime mică, medie şi înaltă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul studiat nu va fi afectat de lucrări de utilitate publică.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea corepunde direcţiei de dezvoltare a zonei conform analizei fondului contruit existent, PUG mun. Cluj-Napoca şi documentaţiilor urbanistice aprobate.

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
5472
Remus Cristian URCAN

SQMA
SQM ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31434336 \\ J12/1021/2013

Intocmit
arh. Teodora Petz

Sef. Proiect
arh. Cristian Urcan

Coordonator specialitate
arh. urb. Cristian Bănuţ

SQM Architecture srl
Dorobantilor 38 / 11, Cluj-Napoca, Romania
office@sqma.ro
0364 147439 / 0759 020413

RO31434336 _ J12/1021/2013
RO19 BTRL RONC RT02 0653 5401

Certificate Number 14485
ISO 9001, ISO 14001

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un document incipient ajutător elaborării documentațiilor necesare dezvoltării imobiliare viitoare a zonei studiate.

Regulamentul are rolul de a explicita modul de reglementare a teritoriului supus procesului de urbanizare, stipulând zonificarea funcțională, procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenurilor, alinieri și retrageri față de limitele parcelelor, accese auto și pietonale, regim de înălțime.

I.2. Baza legală a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Modificările și completările Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016 și nr. 35/06.07.2018

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007- 2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.

Ghid privind Metolodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor

Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism

Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

I.3.Domeniul de aplicare

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărare interesului public.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevazută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Parcela studiată aflată în proprietatea beneficiarului se încadrează parțial în UTR Liu, UTR S_Et, UTR Is_A, iar după aplicarea procesului de urbanizare se va institui UTR S_Et* și se vor respecta prevederile menționate în avizul nr. 16 din 02.02.2023.

Unitati Teritoriale de Referință propuse:
-UTR S_Et* - zonă activităţi economice cu caracter terţial

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR S_Et* - zonă activităţi economice cu caracter terţial

IV.1.SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Teren – curți construcții și arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă activităţi economice de tip terţiar - funcțiuni predominante: funcțiuni de sănătate

IV.2.SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
(b) financiar-bancare;
(c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentaţie publică;
(d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
(e) cazare turistică;
(f) cercetare ştiinţifică;
(g) culturale;
(h) sănătate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
- Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii:
(a) să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie;
(b) spaţiile de producţie să nu fie dispuse spre spaţiile publice;
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
- Locuire de orice tip
- Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcţi provizorii de orice natură.
- Reparaţia 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 şi punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

IV.3.SECȚIUNEA III : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
În cazul adăugării de noi clădiri, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis).

ARTICOLUL 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 distanţă mai mare sau cel mult egală cu 4 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi min. 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lăţimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se admite staţionarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiţia asigurării distanţei de minimum 5 m de la ferestrele camerelor de locuit, în cazul în care vecinătăţile au funcţiune rezidenţială.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 27,8 m, respectiv un regim de înălţime de D+P+4E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

IV.4.SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 40%

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

C.U.T. maxim = 2,2

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
5472
Remus Cristian URCAN

SQMA
SQM ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31434336 \\ J12/1021/2013

Intocmit
arh. Teodora Petz

Sef. Proiect
arh. Cristian Urcan

Coordonator specialitate
arh. urb. Cristian Bănuţ