

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE – FAZA P.U.Z.

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

ELABORARE PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA, STR. BUFTEA-STR. SCORTARILOR

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

loc. Cluj-Napoca str.Buftea nr.2, str. Scortarilor 26.

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20

tel. 0754 452 988

1.4. Beneficiarii lucrarilor:

S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

februarie 2024

2. Obiectul P.U.Z.

2.1 Obiectul P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca – UTR RiM/PUZ – aviz

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM, in vederea elaborarii **PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANA, STR. BUFTEA-STR. SCORTARILOR**

2.2. Solicitari ale temei program

Se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii unui imobil cu functiuni mixte.(parter comercial, E1-birorui, E2-aparthotel, E3,E4,E5,R-locuire)

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 23 din 29.01.2024

- se rezerva o suprafata de 171.5 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Scortarilor,
 - se rezerva o suprafata de 175.89 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Buftea,
 - organizarea urbanistic – arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu spatii mixte in **regim de inaltime (2)S+P+5E+R** cu spatii comerciale la parter inspre principalele artere de trafic si birouri, aparthotel si apartamente la etajele superioare;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

In consecinta, prin documentatia avansata se propune: elaborarea PUZ pe zona studiata avand CF330345 1 074 mp + CF330344 1 271 mp= 2 345 mp aflata in proprietatea beneficiarilor in vederea reglementarii zonei UTR RiM– Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta, imobil cu functiuni mixte.(parter comercial, E1-birorui, E2-aparthotel, E3,E4,E5,R-locuire)

Actualmente pe terenul CF 330344 exista 2 cladiri C1(S=795 mp) si C2(S=221mp), cu acces din str Scortarilor si pe terenul CF 330345 exista 2 cladiri C1(S=190 mp) si C2(S=97mp), cu acces din str Buftea. Cladirile existente sunt propuse spre desfiintare.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Avizul de oportunitate nr. 23 din 09.01.2024.

Prin documentatia propusa se doreste corelarea prevederilor Avizului de oportunitate cu reglementarile PUG. Cluj-Napoca.

Astfel, si in cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt urmatoarele:

- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea si imbunatatirea calitatii mediului;
- dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionarea deseurilor.

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z:

- Certificat de Urbanism nr. 2443 din 20.10.2023;
- Aviz de oportunitate nr. 23 din 29.01.2024 ;
- Documentatia cadastrala;
- Extras CF;

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



- PUG Cluj;
- Google Maps/Earth.

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale Consiliului Judetean cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice

3.4. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarului **DIGGER CONTRACTORS SRL**, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca, cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Cluj-Napoca, conditiile avizului de oportunitate si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei

1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Cluj Napoca, in zona predominanta mixta, cu caracter rezidential.

Se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii unui imobil cu functiuni mixte.(parter comercial, E1-birorui, E2-aparthotel, E3,E4,E5,R-locuire)

2. Incadrarea in localitate

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat care face obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-urile anexate este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in partea de sud-est a acesteia.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord: Str Scortarilor;
- Vest: Teren privat;
- Est: Teren privt si Str Buftea;
- Sud: Teren privat.

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele edilitare necesare (electricitate, gaz, apa, canal, telecomunicatii).

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, functiunile propus se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investitii.

3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu *risc geotehnic moderat*. În timpul investigațiilor geotehnice a fost identificat un nivel al apelor subterane sub formă de infiltrații la adâncimea de 3,90 m.

În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile. Menționăm că forajele sunt doar investigații punctuale și nu pot oferi o caracterizare completă în ceea ce privește stabilitatea generală pentru întregul areal.

Adâncimea minimă de fundare este $D_{fmin} = 1,30 \text{ m}$ față de cota terenului sistematizat. Stratul bun de fundare în acest caz este cel *Pietriș cu nisip cafeniu/gălbui, cu îndesare medie $I_d=40\%$* . Se va asigura încastrarea în terenul bun de fundare pe minim 20 cm. Se va depăși stratul de sol vegetal.

Sistemul de fundare acceptat este cel de suprafață, respectiv fundații izolate pentru o construcție în cadre, fundații continue pentru o construcție cu pereți structurali sau fundație tip radier general.

4. Circulatia

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul auto, pietonal si velo se realizeaza de pe str. Scortarilor, situata in partea nordica a parcelei studiate.

Parcari auto la nivel subteran pentru locuire= 47, aparthotel = 5, birouri = 6, comert= 11.

Numari total de parcari auto 69.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Aviz de oportunitate nr. 23 din 29.01.2024.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pentru UTR RiM:

POTmax = 60 %

CUTmax = 2.8 ADC/mp

5.2. Relationari intre functiuni

Functiunea dominanta a zonei este momentan de servicii si locuire, insa zona se propune a fi una mixta, prospera din punct de vedere financiar.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Actualmente pe terenul CF 330344 exista 2 cladiri C1(S=795 mp) si C2(S=221mp), cu acces din str Scortarilor si pe terenul CF 330345 exista 2 cladiri C1(S=190 mp) si C2(S=97mp), cu acces din str Buftea

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Momentan, caracterul zonei este unul preponderent de servicii si locuinte. Insa, exista cvartale cu functiuni economice. In viitor zona se va restructura iar functiunile vor fi treptat inlocuite de functiuni mixte, turistice si de locuire.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenul studiat, si unele parcele invecinate care sunt libere de constructii, respectiv pentru parcelele invecinate curtile aferente constructiilor existente.

5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este cu risc de inundabilitate.

5.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

6. Echipare edilitara

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura (gaz, electricitate, apa, canalizare, telecomunicatii). Pentru racordarea la utilitati se vor prelungi retelele existente. Imobilele existente sunt racordate la toate utilitatile.

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funciunea mixta propusa nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice. Amplasamentul studiat este aflat intr-o zona de inundabilitate, insa s-a tinut cont de toate prevederile legale in acest sens.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Principalul acces in zona studiata se face direct din str.Scortarilor.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Optiuni ale populatiei

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor complementare (locuire).

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Zona studiata se incadreaza in zona seismica de calcul F conform hartii de zonare seismica din Codul de proiectare seismica P 100/1- 2006, avand coeficientul seismic $a_g = 0.08$ si $T_c = 0.7$ sec.

Lucrarile ce se vor executa nu prezinta niciun risc a degradari constructiilor sau retelelor invecinate.

2. Prevederi ale P.U.G.

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat face parte din intravilanul loc. Cluj-Napoca, pe str.Scortarilor si Str Buftea si se afla in UTR-RiM.

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural.

4. Modernizarea circulatiei

Accesele auto si pietonale pe parcele reglementate se vor realiza din str. Scortarilor.

Parcari auto necesare se vor amenaja la nivel subteran pentru locuire= 47, apartotel = 5, birouri = 6, comert= 11.

Numari total de parcari auto 69.

5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin propunerea avansata se doreste instituirea zonei ca RiM. Restructurarea zonelor cu carater industrial-Zona mixta. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economica a zonei.

Constructiile noi propuse vor respecta caracterului zonei.

Prin prezentul proiect se doreste construirea unui imobil cu functiuni mixte, care sa deserveasca zona din care face parte.

INDICI URBANISTICI	
STotala TEREN	2 345,00 mp
S CONSTRUITA PROPUS	947,83 mp
S CONSTR. DESFASURATA PROPUS	6 545,17 mp
S REZERVATA SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA	347,39 mp
POT _{PROBUS}	40,42%
CUT _{PROBUS}	2,79

BILANT TERITORIAL		
	MP	%
STEREN - SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA	1 997,61	100
S CONSTRUITA (parter)	947,83	47,45
S CIRCULATII AUTO	66,58	3,33
S SALEI PIETONALE	373,47	18,70
S SPATII VERZI AMENAJATE / PE SOL	610,81	30,52

POT_{max} = 60 %

CUT_{max} = 2.8 ADC/mp

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea retelelor existente, conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes.

6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de catre Compania de Apa Somes. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si deversate in retele publice. Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Burlanele vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Alimentare cu caldura

Constructia va dispune de sistem de incalzire centralizat

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.7. Gospodarire comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi nepoluanta, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existenta.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor amplasa in incinta pubele de colectare selectiva pe 4 fractii care vor fi ingropate.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati

8. Obiective de utilitate publica

Pentru largirea strazilor Buftea si Scortarilor(conform PUG Cluj) se va rezerva o suprafata din terenul studiat.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca. Astfel, prin P.U.Z. se propune elaborarea PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANA, STR. BUFTEA-STR. SCORTARILOR in vederea construirii unui imobil cu functini mixte.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarul lucrarii.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 2443 din 20.10.2023;

Aviz de oportunitate nr.23 din 29.01.2024 ;

Extras CF;

Studiu geotehnic;

Documentatie cadastrala.

Intocmit,

arh. George Blaga

Sef de proiect,

arh. urb. Alida Visan

REGULAMENT DE URBANISM

RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zona mixta

Pentru lucrarea:

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, DE RESTRUCTURARE

STR.BUFTEA NR.2, STR SCORTARILOR 26.

Beneficiar:	S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.
Proiectant general:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988
Simbol proiect:	90/2021
Faza proiect:	P.U.Z.

Cluj-Napoca

Februarie 2024

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj-Napoca.

Data fiind complexitatea P.U.Z. si identificarea imobilului si a retragerilor acestuia prin coordonate exacte, nu mai este necesara elaborarea P.U.D.

Dispozitii generale

Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca – UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 23 din 29.01.2024
- se rezerva o suprafata de 171.5 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Scortarilor,
- se rezerva o suprafata de 175.89 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Buftea,
- organizarea urbanistic – arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu spatii mixte in **regim de inaltime (2)S+P+5E+R** cu spatii comerciale la parter inspre principalele artere de trafic si birouri, aparthotel si apartamente la etajele superioare;

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este definit prin:

1. CF nr 330345, nr. CAD 330345, cu o suprafata de 1074 mp, proprietar **DIGGER CONTRACTORS SRL**
2. CF nr 330344, nr. CAD 330344, cu o suprafata de 1 271 mp, proprietar **DIGGER CONTRACTORS SRL**

Suprafata totala a terenului zonei studiate este 2 345 mp

Actualmente pe terenul CF 330344 exista 2 cladiri C1(S=795 mp) si C2(S=221mp), cu acces din str Scortarilor si pe terenul CF 330345 exista 2 cladiri C1(S=190 mp) si C2(S=97mp), cu acces din str Buftea. Cladirile existente sunt propuse spre desfiintare.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca:

- **UTR RiM** Restructurarea zonelor cu carater industrial
- Regimul de inaltime: (2)S+P+5E+R
- Suprafata totala a terenului: 2 345 mp
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr.23 din 29.01.2024
- se rezerva o suprafata de 171.5 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Scortarilor,
- se rezerva o suprafata de 175.89 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Buftea,

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice,

servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de medii necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR RİM

Propunerea de restructurare vizează reglementarea zonei studiate în scopul valorificării potențialului de dezvoltare urbană

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

UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) 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

2. UTILIZĂRI INTERZISE

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 gros.

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 sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se pastreaza parcelarul studiat.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament pentru a rezerva o suprafata de teren dedicata largirii strazii (str Scortarilor, str Buftea) conform PUG Cluj. Ca principiu cladirile se vor dispune in regim de construire inchis.

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

5. 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 si carosabile de acces la garaje, conform normativelor. O parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu latimea de maximum 6m. Cu excelptie accesese la spatiile comerciale de la parter se va face de la cota trotuarului amenajat.

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

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Accesul auto se realizeaza din str.Scortarilor.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament si va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Investitorii, respectiv proprietarii cladirilor noi, sunt obligati sa asigure instalarea tubulaturii incastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum si instalarea unui punct de reincarcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare.

Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în spații specializate, dispuse la subsolurile clădirilor.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă si înălțimea totală (maxima) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (2S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

8. 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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, console etc. începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU Cluj Napoca.

Actualmente zona studiata este alcuita din 2 parcele commune, iar pe viitor dupa implementarea regularizarii strazilor Buftea si Scortarilor (conform PUG) in partea estica va ramane o parcela invecinata greu construibila. In aceste conditii zona studiata poate deveni o parcela de colt si in acest sens la tratarea calcanului se va tine cont de ambele imbele ipostaze.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. 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 clădiri.

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.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

11. ÎMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi deschis pe toata lungimea acestuia, atat spre strada Scortarilor, cat si pe strada Bufta.

Limitele de proprietate către parcele vecine vor fi împrejmuite. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac și se vor realiza doar pe proprietatea studiata.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8.

Intocmit,

arh. George Blaga

Sef de proiect,

arh. urb. Alida Visan