

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

Atelier RVD

BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

UTR 1 - zona de servicii, supermarket, birouri, spatii invatamant, lacas de cult, locuire colectiva

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.

Caracterul propus

Zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spatii invatamant, lacas de cult, locuire colectiva.

Zona de mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comert en-gros.

Conditionari primare

Pentru etapa 2 în cazul aplicării restructurării, în vederea definirii parcelarului se va întocmi un PUZ.

Până la aplicarea restructurării conform prezentului PUZ-Etapa2, pentru imobilele existente cu funcțiuni industriale, producție, logistica, birouri, depozite și mica producție care își continuă activitatea și își păstrează destinația actuală, se permite edificarea de construcții noi/extinderi ale construcției existente care se vor conforma în baza RLU UTR Em aferent PUG Cluj-Napoca.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- servicii
- supermarket (supermagazin)
- birouri
- spatii de invatamant
- lacas de cult
- locuire colectiva

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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 reclusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Până la aplicarea restructurării conform prezentului PUZ-Etapa2, pentru imobilele existente cu funcțiuni industriale, producție, logistică, birouri, depozite și mică producție care își continuă activitatea și își păstrează destinația actuală, se permite edificarea de construcții noi/extinderi ale construcției existente care se vor conforma în baza RLU UTR Em aferent PUG Cluj-Napoca.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- Etapa 1:
- terenul aferent UTR 1 este divizat pe două zone construibile cu front la strada și forma neregulată, și o parcelă pentru extindere drum - str. Ghiocelilor:
 - Parcela 01 - teren construcții = 5 799,3 mp
 - Parcela 02 - teren construcții (biserica) = 1 000 mp
 - Parcela 03 - teren drum = 814 mp
 - Parcela 04 - teren construcții = 2301,7 mp
- Etapa 2:
- conform PUD sau PUZ, după caz

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front deschis, după cum urmează:

- minim 1 m față de strada Campul Pâinii (regularizată)
- minim 2,75 m față de prelungirea străzii Ghiocelilor (propusă prin PUZ la profilul de 16 m)
- minim 1 m față de strada Fabricii de Zahăr (regularizată la ampriza de 21 m)

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front deschis, după cum urmează:

- Etapa 1:
- minim 6 m față de limitele laterale și posterioare pentru parcela (1) și (4)
 - conform PUD pentru parcela (2)
- Etapa 2:
- conform PUD sau PUZ, după caz

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre

acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune realizarea prelungirii strazii Ghiocelor (cu profil de 16 m) și amenajarea intersecției cu Campul Pâinii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Accesele Auto sunt realizate din str. Campul Pâinii și str. Ghiocelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesar de parcaje

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum; anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maximum de înălțime propus: (1-2S)+P+8

Înălțime maxima propusa: 32 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri 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 și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

12. CONDIȚII DE ECRIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament 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 destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% .

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

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT Maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

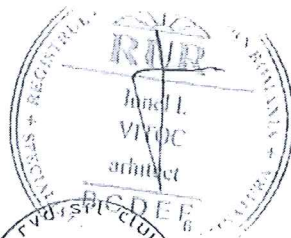
- CUT Maxim = 2

Intocmit,

Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,

Arh. Ionel VITOC



Sef proiect

Arh. Rares DRAGAN



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.
ARE UN NUMĂR DE 4 PAGINI