

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

Str. Constantin Mille, nr.11A, Municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1. INTRODUCERE	2
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	4
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	4
2.4 CIRCULAȚIA.....	4
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	5
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	5
2.7 PROBLEME DE MEDIU	5
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	6
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	6
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
3.2 PREVEDERI ALE PUG	7
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	7
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	8
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.....	8

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

Amplasament :

Str. Constantin Mille, nr.11A, Municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar:

S.C. HAMBURGER RECYCLING ROMÂNIA S.R.L.

Proiectant:

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

CUI: 38454594

Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj

tel. +40 757.796.706

Nr. proiect: **LP 07/2023**

Februarie 2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Se propune reglementarea întreg UTR Em pe zonă ce a aparținut fostei Ferme Policole 5 - zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros. Obiectivul propus este în beneficiul localității și asigură dezvoltarea durabilă a zonei. Planul urbanistic zonal are ca scop rezolvarea problemelor funcționale, categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (limitele minime și maxime), asigurarea accesurilor și a parcajelor.

Programul de dezvoltare al mun. Cluj-Napoca propune dezvoltarea zonei prin aplicarea în mod obligatoriu a unei proceduri de urbanizare prin care se vor stabili noi căi de circulație și prevederi specifice ale regimului de construire, gabarite, regim maxim de înălțime, indicatori urbanistici, caracter funcțional, etc.

Având în vedere faptul că pe teritoriul înconjurător sunt în continuă dezvoltare astfel de funcțiuni specifice UTR Em - *Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț en-gros* conform PUG, iar terenurile neconstruite (agricole) din teritoriul învecinat sunt propuse prin PUG tot pentru dezvoltarea de astfel de funcțiuni ca cele din UTR Em și adițional UTR UEt (centre expoziționale), propunerea de față vine să detalieze și reglementeze în mod specific această activitate prezentă și reglementată deja în zonă.

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile pentru ce se dorește a fi realizat aici.

2

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757.796.706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

PUG mun. Cluj-Napoca;
Strategie de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca;
SF „DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35-Etapa I Centura Metropolitană TR35 și Drumuri de legătură”- aprobat cu HCL 604/ 4.08.2022;
Masterplan - zona industrială B-dul Muncii Sud și teritoriile adiacente- aprobat cu HCL 451/07.06.2022;
Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în Județul Cluj - SMID Cluj;
Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca 2021-2030;
Documentație topografică;
Studiu Geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, la o distanță de aproximativ 10 km de centrul municipiului.

În prezent, terenul este utilizat cu autorizație de funcționare pentru activități de colectare, valorificare și comerț cu ridicata al deșeurilor, colectarea deșeurilor nepericuloase și recuperarea materialelor reciclabile sortate. Tipuri de deșeuri: deșeuri reciclabile de hârtie, carton, folie, PVC etc. (Provenite de la generatori persoane fizice și juridice, stațiile de sortare, societățile de salubritate, colectori de deșeuri și alte activități similare).

Având în vedere accesibilitatea ridicată oferită de B-dul Muncii și de nodul de legătură cu viitoarea centură ocolitoare TR35, dispusa la o distanță de 400m de terenul în studiu, dar și apropierea de municipiul Cluj-Napoca, și de zonele de producție și servicii existente în teritoriile adiacente din zonă se consideră că funcțiunea existentă, ce se dorește a se menține și extinde cu alte funcțiuni complementare și compatibile pe terenul în studiu, în conformitate cu PUG - UTR Em - *Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros* este optimă din punct de vedere funcțional.

Parcelarul din zona înconjurătoare are caracteristici specifice terenurilor agricole, cu lățimi și adâncimi mari. Parcelele în studiu au o formă regulată (nu se încadrează în tipologie de parcelar agricol, având proporții potrivite pentru dezvoltare urbană), și sunt dispuse optim, la intersecția dintre două viitoare mari artere de circulație propuse prin PUG Cluj-Napoca.

Zona studiată este alcătuită din 6 terenuri proprietate privată și strada Constantin Mille. Inițial pe această zonă a funcționat SC Agroindustrială SA Ferma Pomicolă 5 în suprafața de 9269 mp, teren cu construcții. Ulterior, în anul 2004, terenul și construcțiile din incintă au fost dezmembrate și înstrăinate. A rezultat astfel incinta cumpărată în 23.01.2013 de beneficiar din CF 3348 și 3528 Someșeni de 7262 mp și imobilul vecin vest (fostul imobil de locuințe de serviciu al angajaților Agroindustrială SA) în suprafață de 2007 mp format din terenul de 1372 mp și garaje de pe terenul cu suprafața de 209 mp din CF 3296 Someșeni. Blocul de locuințe de pe terenul cu suprafața de 426 mp din CF 3297, 3298 Someșeni. Proprietarii imobilelor bloc de locuințe cu 11 apartamente, 11 garaje și teren ce totalizează 2007 mp din fosta incintă a Fermei 5 Pomicolă sunt persoane fizice coproprietari în indiviziune.

Pentru aceasta zonă, se va păstra UTR-ul inițial și se va lua construcția ca atare, aici fiind un dezacord între funcțiunea existentă și UTR-ul în care a fost încadrat.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea de Est a intravilanului mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, terenul ce a aparținut fostei Ferme Policole 5 în zona de Est a municipiului cu suprafața de 9060.00mp și strada Constantin Mille cu suprafața de 3492.00mp.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relief

Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșului și Câmpia Transilvaniei. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș. La nordul orașului, zonă unde se află terenul în studiu, orașul se învecinează cu dealurile Clujului.

Terenul în studiu este plat, fără denivelări majore sau teren accidentat, dispus la o altitudine de 310-320 m, în bazinul hidrografic al râului Someș.

Hidrografie

Teritoriul municipiului Cluj-Napoca face parte din bazinul hidrografic al râului Someș. La sud de terenul studiat, la o distanță de ~600 m se află valea Someșului (care curge de la vest la est).

Pânza de apă freatică apare în sondajele geotehnice la cota -2,5m.

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.4 Circulația

Având în vedere accesibilitatea ridicată oferită de B-dul Muncii și de nodul de legătură cu viitoarea centură ocolitoare, dispus la o distanță de aproximativ 500m de terenul în studiu, dar și apropierea de municipiul Cluj-Napoca, și de zonele de producție și servicii existente în teritoriile adiacente din zonă, se consideră că funcțiunea existentă, ce se dorește a se menține și extinde cu alte funcțiuni complementare și compatibile pe terenul în studiu este optimă din punct de vedere funcțional.

Accesul pietonal și auto la terenul care face obiectul PUZ se realizează din strada Constantin Mille, în zona nord-vestică a parcelei.

Conform adresei 58801/431 din 27.02.2014 emisă de Serviciul de Urbanism al Primăriei Municipiului Cluj Napoca, imobilele care fac obiectul prezentului PUZ, conform parcelarului străzii, HCL local privind propuneri de atribuire a unor denumiri de străzi din municipiul Cluj-Napoca aprobate cu nr. 61/09.03.2010 și metodologiei de elaborare și conținutul cadru al PUG, sunt situate pe str. Constantin Mille nr. 11A.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiată gazduiește platforme industriale, de la foste construcții. În partea de Est a amplasamentului se afla un imobil de locuințe care se va trata ca element existent.

Suprafața de spații verzi în zonă studiată nu poate fi cuantumulată, aceasta nefiind coagulată în zone dedicate ci mai degrabă dispersată ca rezultat al intercalării cu platforme pietonale sau carosabile.

Nu a fost semnalată existența unor riscuri naturale.

2.6 Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară completă, fiind racordat la rețeaua de distribuție a apei potabile, a gazului metan, a curentului electric, a rețelei de telefonizare și a rețelei de canalizare existente în zonă.

2.7 Probleme de mediu

Teritoriul imediat învecinat cu terenurile în studiu este în prezent utilizat ca teren agricol, însă tendințele actuale prevăd o dezvoltare a municipiului în zona de studiu, dispusă la nord de valea Someșului. Funcțiunea propusă prin prezentul proiect se încadrează în propunerile din PUG.

În prezent, terenul este utilizat cu autorizație de funcționare pentru activități de colectare, valorificare și comerț cu ridicata al deșeurilor, colectarea deșeurilor nepericuloase și recuperarea materialelor reciclabile sortate - tipuri de deșeuri: deșeuri reciclabile de hârtie, carton, folie, PVC etc. (Provenite de la generatori persoane fizice și juridice, stațiile de sortare, societățile de salubritate, colectori de deșeuri și alte activități similare).

Vecinătăți:

- Nord: proprietăți private (neconstruit)
- Sud: proprietăți private (neconstruit)
- Est: proprietate privată (neconstruit)
- Vest: drum de acces din strada Constantin Mille

Chiar dacă terenurile imediat adiacente sunt libere de construcții, în zona înconjurătoare impactul antropoc asupra mediului este mare, zona fiind situată în periferia municipiului Cluj-Napoca.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri agricole. Astfel, amprenta antropoc se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate de construcții pentru producție, servicii conexe sau industrie.

În plus, terenurile în studiu au deja construcții existente pe ele, conform extraselor CF: De aceea, impactul asupra cadrului natural va consta în restructurarea parcelelor și a fondului construit existent, prin extindere și apariția unor noi clădiri și amenajarea parcelelor cu circulații de incintă, zone de parcare și spații verzi.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să se suprapună cu PUZ-ul sau să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Ca riscuri antropice în zonă, se poate menționa depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane și dezvoltarea urbană neplanificată.

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Geometria terenului și conformarea proiectului la aceasta nu impune realizarea unor lucrări de sistematizare verticală sau retrageri ale corpurilor de clădire față de elemente ale cadrului natural.

Activitățile desfășurate pe amplasament nu constituie un risc pentru mediul înconjurător.

Nu a fost constatată prezența unor rețele edilitare sau a unor trasee din sistemul căilor de comunicații care să prezinte un risc pentru zonă.

Nu au fost identificate valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Amplasamentul nu are potențial balnear sau turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, în UTR Em - *Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros*.

De asemenea, propunerea din prezentul proiect se aliniază cu intențiile administrației publice locale pentru teritoriile învecinate, dispuse la nord de valea Someșului. Toată această zonă se dorește a fi reglementată mai detaliat, pentru a asigura o dezvoltare urbanistică viitoare coerentă și structurată, adaptată la nevoile orașului și la puterea de dezvoltare a acestuia.

Parcelele care fac obiectul PUZ sunt grevate parțial pe laturile de sud și est de servituțiile de utilitate publică prevăzute pentru asigurarea profilului transversal tip III B de 18m a unor drumuri propuse prin PUG, care se învecinează cu terenurile beneficiarului la sud și est.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Suprafețele de teren grevate de servituții de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru a dezvolta funcțiunile deja existente pe parcelă și alte funcțiuni complementare și birouri. Însă terenul nu a fost reglementat în mod suficient de detaliat prin PUG, de aceea este necesară elaborarea de PUZ. Având de asemenea în vedere că pentru teren nu există un set de prevederi specifice și reguli clare de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor, și că terenul este alcătuit din mai multe parcele, este de asemenea necesară elaborarea PUZ.

În urma implementării propunerilor din prezentul PUZ, se va putea realiza pe el dezvoltarea propusă, conform unor proiecte tehnice de specialitate. Terenul în cauză este accesibil, și optim pentru restructurarea și extinderea funcțiunilor existente cu cele propuse.

De asemenea, fiind un teren plat și regulat, obiectivele de investiții vor fi ușor de realizat.

Planul Urbanistic Zonal de față încurajează dezvoltarea reglementată a zonei pentru ca aceasta să fie ușor de gestionat. Astfel planul stabilește:

- Funcțiunea dominantă - UTR Em - *Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros*

- Indicatori și reglementări de urbanism pentru controlul dezvoltărilor, conform PUG

- Accese carosabile și pietonale

- Suprafețele grevate de servituții de utilitate publică ce vor fi dezmembrate pentru a deservi circulațiile majore din zonă

- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora pe viitor

- Crearea unui ansamblu funcțional, coerent și plăcut

În calitate de elaborator al documentației tehnice faza PUZ considerăm că solicitările beneficiarului corespund cu caracterul propus al zonei, soluția de amplasare a clădirilor și de rezolvare a circulațiilor interioare fiind una potrivită pentru activitatea propusă pe amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere funcțional amplasamentul se încadrează în specificul zonei – activități cu caracter industrial și de producție.

Calea principală de acces nu este aglomerată la orele dimineții și după-amiezii datorită numărului mic de autovehicule provenit de la funcțiunile similare aflate în zonă, capacitățile maxime de trafic ale drumului nu sunt atinse.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, în UTR Em - *Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros.*

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții:

Parcela este grevată parțial pe laturile de sud și est de servituțile de utilitate publică prevăzute pentru asigurarea profilului transversal tip III B de 18m a unor drumuri propuse.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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.*

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Indicatori urbanistici permisi prin PUG

- Retrageri laterale: jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.
- Retrageri limită posterioară: mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.
- Retrageri între clădirile dispuse pe aceeași parcelă: două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5m.

• Înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

- POT maxim: 60%
- CUT maxim: 1,2

3.3 Valorificarea cadrului natural

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Având în vedere faptul că terenul este relativ plat, nu există declivități care să poată fi valorificate prin propunerile PUZ, sau care să le afecteze în vre-un fel.

Construibilitate și spații libere de construcții

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune menținerea zonificării funcționale UTR Em - *Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț engros*, de aceea s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului să fie de 60% cu un coeficient de utilizare a terenului de maxim 1,2, respectând în același timp zona maxim edificabilă de pe planșa de Reglementări Urbanistice. În plus, terenul va fi ocupat în procent de minim 20% cu spații verzi (conform *Regulamentului General de Urbanism*, aprobat prin HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6 - *Spații verzi și plantate*, pct. 6.9. - *Construcții industriale*).

Astfel, va rămâne o suprafață neconstruită de minim 20% din cadrul terenului studiat, care va fi reprezentată de accese, alei pietonale, circulații carosabile, parcaje.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi se propune plantarea de arbori de talie mare, care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

Condiții de fundare

Terenul nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: F
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g este: 0,08g
- P' conv = 550 kPa
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul se realizează din Str. Constantin Mille, care este un drum de exploatare. Lățimea profilului acestui drum variază între 10.00m și 12.00m pe toată lungimea lui. Drumul are dublu sens cu benzi auto de minim 3.50 m pe fiecare parte. În prezent nu există trotuar pietonal.

Prin prezentul PUZ se reglementează, conform planșelor desenate, operațiunile de circulație a terenurilor necesare pentru a se realiza arterele de circulație propuse prin PUG municipiul Cluj Napoca și suprafețele necesare a fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de drum.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prezența documentației propune păstrarea caracterului funcțional al zonei – activități industriale și de producție secundate de activități economice adiacente acestora.

UTR Em* - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros -procesare materiale reciclabile.

Terenul își păstrează destinația actuală de „curți construcții” și strada Constantin Mille de „drum”. Terenul se afla în intravilanul orașului Cluj-Napoca, județul Cluj.

Zona reglementată este alcătuită din șase terenuri cu suprafața totală de 9060.00 mp și strada Constantin Mille cu suprafața de 3492.00mp:

- NR CAD 261705, S= 251.00 mp (HAMBURGER RECYCLING ROMANIA)
- NR CAD 261604, S= 750.00 mp (HAMBURGER RECYCLING ROMANIA)
- NR CAD 261599, S= 6261.00 mp (HAMBURGER RECYCLING ROMANIA)

S.C. LINE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757.796.706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

NR CAD 265155, S= 1372.00 mp (PROPRIETARI C.MILLE NR 11 - TEREN)
NR CAD 258352, S= 426.00 mp (PROPRIETARI C.MILLE NR 11 - APARTAMENTE)
NR CAD 265153, S= 209.00 mp (PROPRIETARI C.MILLE NR 11 - GARAJE)

NR CAD 352457, S= 3492.00 mp (MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STRADA CONSTANTIN MILLE)

Regim de înălțime propus:

Înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Procentul de ocupare al terenului
Coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. Max = 60 %
C.U.T. Max = 1.2

șef proiect:
arh. urb. Corina Moldovan
întocmit:
stg. urb. Mihai Păun



MOLDOVAN CORINA-ILEANA
c=RO, l=Cluj-Napoca, o=SC
LINIE PUNCT SRL,
sn=MOLDOVAN,
givenName=CORINA-ILEANA,
serialNumber=200506245MCI8
1, name=MOLDOVAN CORINA-
ILEANA, cn=MOLDOVAN
CORINA-ILEANA

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:
Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca
Tel: 0757.796.706
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

Amplasament :

Str. Constantin Mille, nr.11A, Municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar:

S.C. HAMBURGER RECYCLING ROMÂNIA S.R.L.

Proiectant:

S.C. LINE PUNCT S.R.L.

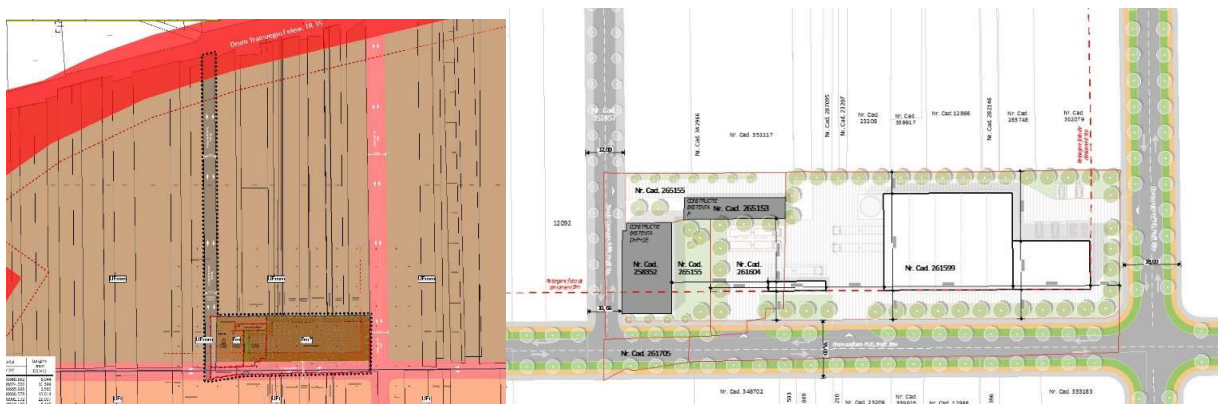
CUI: 38454594

Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj

tel. +40 757 796 706

Nr. proiect: **LP 07/2023**

Februarie 2024



S.C. LINE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757.796.706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

Str. Constantin Mille, nr.11A, Municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj

UTR Em* – ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVAZI-INDUSTRIAL, COMERȚ EN GROS - PROCESARE MATERIALE RECICLABILE.....	3
<i>SE VOR APLICA IN MOD OBLIGATORIU SERVICIILE GENERATE DE OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ PRECUM ȘI CELELALTE RESTRICȚII, AȘA CUM SUNT ELE EVIDENȚIATE IN PUG - PLANȘA DE REGLEMENTĂRI.....</i>	<i>3</i>
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	3
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.....	3
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	4
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.....	4
SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	4
ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.....	4
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	4
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	4
ARTICOLUL 7 – AMPLASARE A CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.....	5
ARTICOLUL 8 – CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII.....	5
ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR.....	6
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	6
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	6
ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI.....	7
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.....	7
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	7
ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	7
<i>POT MAXIM: 60 %.....</i>	<i>7</i>
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT).....	7
<i>CUT MAXIM: 1,2.....</i>	<i>7</i>

UTR Em* - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvazi-industrial, comerț en gros -procesare materiale reciclabile.

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757.796.706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

UTR Em* - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros - procesare materiale reciclabile.

A - CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apa-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanentă cu modificările legislative.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

B - SERVIȚII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări.

La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitiile de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

SECȚIUNEA II: UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Structura funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

(a) mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, sociale etc – direct legate de funcția de bază

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

(c) comerț engros de dimensiune mică și medie

(d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – comerciale, administrative, de depozitare etc

(e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate

(f) procesare materiale reciclabile nepericuloase, anorganice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri poluante.

Producție industrială poluantă.

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

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizari, altele decat cele admise la ART. 3 si ART. 4.

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

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

(a) să aibă o suprafață de minim 1500 mp;

(b) să aibă front la o stradă publică sau privată;

• Realizarea de construcții care nu sunt destinate producției, pe parcele care nu indeplinesc cerințele de mai sus, se va condiționa de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

• Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate retras la minim 9.00 m față de aliniament.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta.

Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASARE A CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

ARTICOLUL 8 – CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă..

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform următoarelor valori conform Anexei nr. 2 din PUG pentru activități de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros -procesare materiale reciclabile.

Numărul de parcări necesare este:

1. Funcțiuni de depozitare / logistică: nu sunt necesare locuri de parcare;
2. Funcțiuni administrative / spații birouri, funcțiuni industriale, economice pentru personal:
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU , pentru funcțiuni fără acces public
S utilă = 800 mp => Nr. locuri de parcare = $800 / 80 =$ minim 10 locuri
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU
S utilă = 800 mp => Nr. locuri de parcare = $800 / 80 =$ minim 10 locuri

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.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 5 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

(semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizarilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricărui funcțiuni care presupun prezența permanentă a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se considera nivel în sensul prezentului regulament).

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Infrastructura de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757.796.706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE

ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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.

ARTICOLUL 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 IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim: 60 %

ARTICOLUL 16- Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

CUT maxim: 1,2

șef proiect:
arh. urb. Corina Moldovan
întocmit,
stg. urb. Mihai Păun



MOLDOVAN CORINA-ILEANA
c=RO, l=Cluj-Napoca, o=SC
LINIE PUNCT SRL,
sn=MOLDOVAN,
givenName=CORINA-ILEANA,
serialNumber=200506245MC
I81, name=MOLDOVAN
CORINA-ILEANA,
cn=MOLDOVAN CORINA-
ILEANA

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757.796.706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Em – STRADA CONSTANTIN MILLE