

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului **P.U.Z. - de urbanizare, B-dul Muncii sud**

Beneficiari **XONIX INDUSTRIES SRL**
str. Aurel Vlaicu, nr. 186, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament B-dul. Muncii f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Numar proiect **1410 / 2020**

Faza de proiectare **P.U.Z.**

Echipa de proiectare

Sef de proiect **Arh. Claudiu Botea**

Verificat **Arh. Valentin Moldovan**

Proiectat **Arh. Matei Fârte**

Arh. Mihai Vonica

Arh. stag. Anca Timiș

Arh. stag. Patricia Bibart

Desenator Vasile Moldovanu



BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare in teritoriu, PUG si zona	sc. 1 : 5 000, 1: 20 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 500
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 500
A.04. Plan posibilitate de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A.05. Plan reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 500
A.06. Plan proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.07. Relația zonă-oraș	sc. f.s.
A.08. Conformare spațial volumetrica	sc. f.s.
A.09. Caracteristicile țesutului urban	sc. 1: 10 000
A.10. Plan informarea populației	sc. 1: 500

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni 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 circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,
- 3.6. Indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:	P.U.Z. - de urbanizare - B-dul Muncii – sud
Beneficiari:	XONIX INDUSTRIES SRL str. Aurel Vlaicu, nr. 186, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament:	B-dul. Muncii f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect:	1410/2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.

Denumirea obiectivului	P.U.Z. - de urbanizare - B-dul Muncii – sud
Beneficiar	XONIX INDUSTRIES SRL str. Aurel Vlaicu, nr. 186, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament	Bulevardul Muncii f.n., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1410 / 2020
Faza proiect	PUZ

Echipa de proiectare

Sef de proiect	Arh. Claudiu Botea
Verificat	Arh. Valentin Moldovan
Proiectat	Arh. Matei Fârte Arh. Mihai Vonica Arh. stag. Anca Timiș Arh. stag. Patricia Bibart Desenator Vasile Moldovanu

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- I. Foaie de capăt
- II. Borderou
- III. C.U.
- IV. Extrase C.F.
- V. Copie C.U.I.
- VI. Memoriu de prezentare
- VII. R.L.U.

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare in teritoriu, PUG si zona	sc. 1 : 5 000, 1: 20 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 500
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 500
A.04. Plan posibilitate de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A.05. Plan reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 500
A.06. Plan proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.07. Relația zonă-oraș	sc. f.s.
A.08. Conformare spațial volumetrica	sc. f.s.
A.09. Caracteristicile țesutului urban	sc. 1: 10 000
A.10. Plan informarea populatiei	sc. 1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I. 1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului **P.U.Z. - de urbanizare - B-dul Muncii – sud**

Beneficiar **XONIX INDUSTRIES SRL**
str. Aurel Vlaicu, nr. 186, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament Bulevardul Muncii, f.n., mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Proiectant general **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Numar proiect **1410 / 2020**

Faza de proiectare **PUZ**

I.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **XONIX INDUSTRIES SRL**, pentru aprobarea documentatiei „**P.U.Z. - de urbanizare - B-dul Muncii sud**” si modificarea zonei studiate din **UTR UEmm** in:

- **UTR Em**
- **S_Va***, subzona verde aferenta UTR Em
- **UTR Tr** pentru caile de circulatie noi propuse

Zona reglementata in PUZ este formata din 2 parcele, iar suprafata totala a acestora este de **19 361.00 mp**.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic a parcelelor studiate in vederea construirii unei hale cu profil de activitate conform functiunilor admise prin PUG – **UTR Em**, constituirea unei zone verzi publice aferente arterelor de circulatie situate in zone cu alt caracter **S_Va** si realizarea drumurilor **UTR Tr**.

Parcela initiala nr. 1, nr. cad. 350757, se va imparti in 3 parcele dupa cum urmeaza:

- PARCELA 1 – S teren = 12 434.55 mp, incadrat in UTR Em
- PARCELA 2 – S teren = 3 067.00 mp, incadrat in UTR Tr
- PARCELA 3 – S teren = 959.45 mp, incadrat in UTR S_Va*

Parcela initiala nr. 2, nr. cad. 328637, S teren = 2 900.00 mp, va fi destinata cailor de circulatie rutiere, incadrat in UTR Tr.

Astfel, planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbana caracteristici zonei studiate in perioada imediat urmatoare, precum si incadrarea acestora in situatia existenta. Pe baza acestor considerente si corelat cu planul urbanistic general al localitatii se incearca rezolvarea urmatoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltari urbane coerente si armonizarea noii constructii in zona respectiva;
- organizarea circulatiilor carosabile in corelare cu exigentele PUG si Masterplan Nord bl. Muncii;
- asigurarea si rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, in zona studiate;
- revizuirea unitatii teritoariale de referinta in UTR Em, cu subzona verde aferenta, si UTR Tr

I.3. Surse de documentare

-lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- proiect de planificare strategica - Municipiul Cluj-Napoca
- plan strategic de dezvoltare a - Municipiul Cluj-Napoca
- PUG al Municipiului Cluj-Napoca
- Regulamentul general de urbanism, completat si modificat.

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- ridicarea topografica
- C.U. nr. 2394 din 16.10.2023
- extrasele CF

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.1. Evoluția zonei

Suprafața care face obiectul acestui studiu este caracterizată de zone cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului, parcelarul este neomogen.

II.2 Incadrare în localitate și zonă:

Terenul studiat se situează în intravilanul localității Cluj Napoca, în partea de nord-est a localității și se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Teritoriul **studiat**, având suprafața de 196 319.10 mp, este constituit din parcele aflate în proprietate privată și este situat în zona nord-estică a Municipiului Cluj-Napoca, pe latura sudică a Bulevardului Muncii.

Terenul care se dorește a fi **reglementat** are o suprafață de 19 361.00 mp.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are o formă poligonală relativ regulată și este încadrat la est, sud și vest de proprietăți private, iar la nord de Bulevardul Muncii. Ca și relief, terenul este relativ unul plan.

Din punct de vedere geomorfologic zona este situată la contactul a trei mari unități geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Someșan și M-tii Apuseni. Amplasamentul cercetat se află pe terasa a II-a a Someșului Mic.

Din punct de vedere geologic, în adâncime apar straturi de vârstă Helvetian, reprezentate de alternanțe de argile și gresii cu lentile de conglomerate. Peste ele apar depozite Badeniene reprezentate de argile marnoase cu intercalatii de gresie. Peste acestea apar depozite Sarmatiene alcătuite din argile marnoase cu intercalatii de bolovanisuri și pietrisuri. Cuaternarul este alcătuit din depozite superficiale ale terasei a II-a și a III-a.

Apa subterană a fost interceptată în lucrările executate la cota -4.20 m. Ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea substructurii.

Zona studiată este situată în zona cu adâncimea de îngheț 90 cm, conform STAS 6054-77.

Zona seismică de calcul, conform P100-2013, este caracterizată de valori ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ ale perioadei de colt ale spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice $T_c=0.7$ sec.

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate și nu conduce la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare.

Conform NP 074-2014, zona se află în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

În concluzie, considerăm că pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II.4. Cai de comunicație - acces

Amplasamentul se învecinează la nord cu B-dul Muncii. În vederea realizării obiectivului propus se va ține cont de toate circulațiile propuse prin PUG și prin Masterplan Nord și se va dezmembra suprafața necesară din parcelele situate în zona reglementată. Nodul cu nr. 17 al Centurii

Metropolitane este situat la aproximativ 730.00 m fata de zona reglementata, in partea vestica a acesteia.

II.5 Ocuparea terenurilor

Regim juridic

Terenul care se dorește a fi reglementat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, și este format din 2 parcele identificate prin:

Parcela 1: S = 16 461.00 mp;
CF nr. 350757;
nr. cad. 350757;

Parcela 2: S = 2 900.00 mp;
CF nr. 328637;
nr. cad. 328637;

Conform CF, proprietarii parcelelor sunt **Xonix Industries SRL**.

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gasește în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de construcții.

Conform CF-ului, terenul se încadrează în categoria de folosință: *arabil*;

Suprafața totală a terenului studiat este de 196 319.10 mp.

Suprafata totală a proprietății supuse reglementării este de 19 361.00 mp.

Terenul este incadrat in zona de impozitare 'C', conform HCL nr. 715/2000, modificata cu HCL nr. 209/2003.

Restul suprafeței studiate este reprezentată de terenuri libere de constructii cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil.

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

ZONA DE STUDIU:

Zona de studiu cuprinde pe langa zona reglementata terenuri libere de constructii cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil.

U.T.R: UEmm – ZONA DE URBANIZARE, ZONA ACTIVITATI ECONOMICE DEDICATA INTREPRINDERILOR MICI SI MIJLOCII

P.O.T. MAX = 60%

C.U.T. MAX = 1.2 ADC / mp teren

ZONA REGLEMENTATA:

U.T.R: UEmm - ZONA DE URBANIZARE, ZONA ACTIVITATI ECONOMICE DEDICATA INTREPRINDERILOR MICI SI MIJLOCII

- **P.O.T. MAX = 60%**
- **C.U.T. MAX = 1.2 ADC / mp teren**

- **Sc** existentă= **0.00 mp**; **POT** existent = **0.00 %**
- **Scd** existent = **0.00 mp**; **CUT** existent =**0.00**
- S teren conf. CF nr. **350757** = 16 461.00 mp;
- S teren conf. CF nr. **328637** = 2 900.00 mp;

In C.F. nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Geometria terenului

Terenul are o formă poligonală relativ regulată și este încadrat la est, sud și vest de proprietăți private, iar la nord de Bulevardul Muncii. Ca și relief, terenul este relativ unul plan.

Vecinatati

Vecinatatile sunt:

- Limita nordica- proprietate b-dul Muncii
- Limita vestica- proprietati private
- Limita estica- proprietati private (artera circulatie propusa prin PUG, tip IIIB – 18m)
- Limita sudica- proprietati private

II. 6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

II.7 Probleme de mediu - Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Lipsa unor plantatii corespunzatoare in lungul principalelor artere de circulatie este motivul pentru care zona este poluata fonic de traficul existent.

II.8 Necesitati si optiuni

Lucrarea a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata studiata.

Noua Unitate Teritoriala de Referinta si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale ;
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare ;
- realizarea unei circulatii fluente ;
- creerea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate ;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona ;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal ;
- consultarea populatiei ;

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Elemente de tema

Terenul care se dorește a fi reglementat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, și este format din 2 parcele identificate prin:

- **CF nr. 350757, nr. cad. 350757**, cu suprafața de **16 461.00 mp**
- **CF nr. 328637, nr. cad. 328637**, cu suprafața de **2 900.00 mp**

Conform CF, proprietarii parcelelor sunt **Xonix Industries SRL**.

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se găsește în intravilanul loc. Cluj Napoca. Terenul este liber de construcții.

Conform CF-ului, cele două terenuri se încadrează în categoria de folosință: *arabil*;

Suprafața totală a zonei de studiu este de 196 319.10 mp.

Suprafața totală a proprietății supuse **reglementării** este de **19 361.00 mp**.

Restul suprafeței studiate este reprezentată de terenuri libere de construcții cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil.

Se propune construirea unei hale cu profil de activitate conform funcțiunilor admise prin PUG – **UTR Em** și subzona verde aferentă **S_Va**, și realizarea drumurilor de legătură necesare, **UTR Tr**.

Parcela inițială nr. 1, nr. cad. 350757, se va împărți în 3 parcele după cum urmează:

- PARCELA 1 – S teren = 12 434.55 mp, încadrat în UTR Em
- PARCELA 2 – S teren = 3 067.00 mp, încadrat în UTR Tr
- PARCELA 3 – S teren = 959.45 mp, încadrat în UTR S_Va*

Parcela inițială nr. 2, nr. cad. 328637, S teren = 2 900.00 mp, va fi destinată căilor de circulație rutiere, încadrat în UTR Tr.

Se va ceda teren pentru lărgirea Bulevardului Muncii, cu suprafața totală de **3 067.00 mp**, încadrat în **UTR Tr**.

Aceasta reprezintă suprafața de teren necesară lărgirii Bulevardului Muncii pentru realizarea unui profil de 18.00 m. Suprafața dezmembrată din parcela inițială va fi cedată către domeniul public și va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Fiecare clădire va avea amenajat un punct de colectare a deșeurilor.

Limbajul arhitectural folosit va fi unul modern.

Construcțiile se vor racorda la rețelele de utilități existente în zona.

Lucrările propuse nu afectează calitatea mediului și a ecosistemului.

Pentru executarea acestor lucrări, se vor folosi materiale durabile și de calitate superioară, astfel încât clădire să se integreze armonios în zona.

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Cluj Napoca**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

- P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată în **UTR UEmm** (Zona de urbanizare, Zona activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii).

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 4 din 03.01.2024, categoriile functionale propuse pentru zona reglementata sunt:

- **Em - Zona de mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comert en-gros**
- POT max = 60.00%, CUT max = 1.2

- **S_Va - Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter**
- POT max = 5.00%, CUT max = 0.1

- **Tr – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente**
- POT max = -, CUT max = -

Zona reglementata, in suprafata totala de **19 361.00** mp, este grevata in partea nordica, pe o suprafata totala de **3 067.00** mp. Aceasta reprezinta suprafata de teren necesara largirii Bulevardului Muncii pentru realizarea unui profil de 18.00 m. Suprafata dezmembrata din parcela initiala va fi cedata catre domeniul public si va fi inscrisa in CF cu titlul de „drum”.

III.3 Valorificare cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.

Terenul relativ plat nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiilor la relief sau amenajare. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală pentru **UTR Em**, respectiv minimum 60% pentru **S_Va*** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

III.4 Modernizarea circulatiei

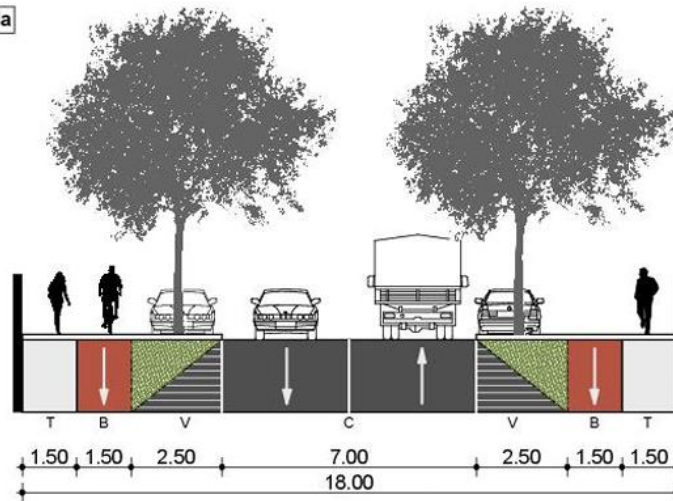
Analiza circulatiei in zona urmareste rezolvarea problemelor de circulatie, avand o serie de obiective principale:

- realizarea unei retele stradale care sa ofere conditii de acces conform recomandarilor PUG tuturor zonelor urbanizate.
- asigurarea unui numar suficient de locuri de parcare;
- crearea unor legaturi pietonale si continuitatea lor;

Trama stradală a B-dul Muncii nu corespunde necesitatilor actuale si va fi modernizata conform Planului Urbanistic General. Se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele tehnice specifice.

Pentru B-dul Muncii, profilul transversal aferent este III.B. - 18.00 m – zona mixta/rezidentiala: 2 benzi de circulatie de cate 3.5 m fiecare, parcuri si fasie plantata de 2.5 m, piste de biciclisti si trotuare de 3 m pe ambele parti ale strazii.

III.B 18m - zona mixta / rezidentiala



Pentru a se realiza largirea B-dului Muncii, se vor ceda **3 067.00** mp de teren aferenti zonei supuse reglementarii.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta, necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism afarent PUG. Se estimeaza un necesar de 60 de locuri de parcare auto si 50 locuri biciclete.

Acestea vor fi organizate suprateran, la nivelul parcelei.

Accesul auto pe parcela 1 se va face din artera de pe latura estica, prin drumul propus pe parcela 2, care va avea un profil de 8.20 m, cu doua benzi de circulatie auto a cate 3 m, si trotuar de 1.10 m de o parte si de alta a zonei carosabile. Calea de circulatie va avea 8.20 m latime (doua benzi de circulatie, a cate 3.50 m latime + trotuar pe o parte de 1.20 m latime), iar parcarile exterioare vor organizate la 90 grade fata de caile de circulatie. Parcarile vor avea dimensiunile de 2.50 x 5.00. m.

III.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ: 19 361.00 m²

Pentru zona reglementata se propune urmatoarea zonificare:

- **UTR Em-** Zona de mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comert en-gros
POT max = 60.00 %
CUT max = 1.20
- **Subzona S_Va*** – subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter
POT max = 5.00%
CUT max = 0.1
- **Tr** – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente
POT – nu e cazul
CUT – nu e cazul

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		19361.00 mp		(proponere de mobilare)					
		Existent UEmm		Propus Em		Propus S_Va*		Propus Tr	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	19361.00	100.00	12434.55	100.00	959.45	100.00	5967.00	100.00
	Parcela 1 nr. cad. 350757	16461.00	85.02	0.00	0.00	0.00	0.00	3067.00	0.00
	Parcela 2 nr. cad. 328637	2900.00	14.98	0.00	0.00	0.00	0.00	2900.00	0.00
2	S circulatii	0.00	0.00	2623.40	21.10	0.00	0.00	5967.00	100.00
	auto	0.00	0.00	2448.93	19.70	0.00	0.00	5069.80	84.96
	pietonale	0.00	0.00	174.47	1.40	0.00	0.00	897.20	15.04
3	S construita	0.00	0.00	7128.00	57.32	0.00	0.00	0.00	0.00
4	S teren neamenajat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	S spatii verzi pe sol natural	0.00	0.00	2683.15	21.58	959.45	100.00	0.00	0.00
6	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	3067.00		0.00		0.00		3067.00	
7	S construita desfasurata	0.00		9202.00		0.00		-	
8	INDICI URBANISTICI	Existent UEmm		Propus Em		Propus S_Va*		Propus Tr	
	POT max	60.00		60.00		5.00		-	
	CUT max	1.20		1.20		0.10		-	
	POT propus	0.00		57		0.00		-	
	CUT propus	0.00		0.74		0.00		-	
11	CARACTERISTICI TEHNICE								
	Regim inaltime max	(S)+P+1 / (1-3S)+P+4		(1-2S)+P+4+R		0.00		-	
	H maxim	10.00/28.00		25		0.00		-	
	Sd spatii administrative	0.00		2640.00		0.00		-	
	Sd spatii productie	0.00		6562.00		0.00		-	
12	BILANT PARCARI								
	NR TOTAL parcare auto propuse	0.00		60		0.00		-	
	parcare propuse la sol	0.00		58		0.00		-	
	parcare propuse la subsol	0.00		0		0.00		-	
	parcare pt persoane cu dizabilitati	0.00		2		0.00		-	
13	BILANT SPATII BICICLETE	0.00		50		0.00		-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 1		UTR Em	
		PROPUS Em	
		mp	%
1	S teren	12434.55	100.00
1.2	S constructii	7128.00	57.32
1.3	S circulatii auto si parcare	2448.93	19.70
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	2683.15	21.58
1.6	S circulatii pietonale	174.47	1.40
2	S construita desfasurata	9202.00	
3	POT	57.32	
4	CUT	0.74	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	P+1	
6	H maxim	9.00	
7	nr. parcare	60.00	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 2		UTR Tr	
		Propus Tr	
		mp	%
1	S teren	3067.00	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcare	2711.90	88.42
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00
1.6	S circulatii pietonale	355.10	11.58
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT	5.00	
4	CUT	0.10	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	3067.00	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcare	-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 3		UTR S_Va*	
		Propus S_Va*	
		mp	%
1	S teren	959.45	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcare	0.00	0.00
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	959.45	100.00
1.6	S circulatii pietonale	0.00	0.00
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT	0.00	
4	CUT	0.00	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcare	-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 4 nr. cad. 328637		UTR Tr	
		PROPUS Tr	
		mp	%
1	S teren	2900.00	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcare	2357.90	81.31
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00
1.6	S circulatii pietonale	542.10	18.69
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT	-	
4	CUT	-	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcare	-	

REGIM DE ÎNĂLȚIME SI MOD DE AMPLASARE PE PARCELA:

Regimul de înălțime maxim pe UTR **Em** este (1-2)S+P+4+R. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21.00 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25.00 m.

Imobiul propus se va retrage din aliniament cu min. 6.00 m, față de limitele laterale cu min. 4.50 m, dar nu mai puțin decât H/2, iar fata de cea posterioara cu min. 6.00 m.

Regimul de înălțime maxim pe UTR **S_Va*** - nu e cazul
Amplasare pe parcela pentru UTR **S_Va*** - nu e cazul

Regimul de înălțime maxim pe UTR **Tr** - nu e cazul
Amplasare pe parcela pentru UTR **Tr** - nu e cazul

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Realizarea lucrarilor propuse prin prezentul P.U.Z. se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarilor.

Imobilul se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Distributia pe noul amplasament se va face direct din rețeaua de pe B-dul Muncii. Avand in vedere ca zona propusa studiului nu este subtraversata de o conducta publica de apa-canal, nu exista conditii impuse.

- Canalizarea menajera - Apele uzate menajere sunt colectate prin rețeaua de canalizare proprie si evacuate in statia de epurare ecologica. Apa epurata ce iese din statie va fi deversata intr-un bazin vidanjabil etans.

- Apele pluviale provenite de pe invelitoarea cladirii vor fi conduse pana la sol prin intermediul burlanelor si vor fi preluate prin intermediul unei retele proprii pana la bazinul de retentie subteran.

- Alimentarea cu energie electrica - premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei, concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu și cămine de tragere.

- Telecomunicatii – nu exista retele si echipamente de comunicatii pe amplasamentul studiat

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament – nu exista conducta de gaz pe amplasamentul studiat

- Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

III.7 Protectia mediului

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

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

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei construite cu prezenta zonelor verzi amenajate. Construcțiile propuse nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent. Subzona verde propusa **S_Va***, curatata, plantata va ridica nivelul calitativ al zonei. Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica, medie si inalta. Pe parcela nu exista arbori maturi existenti.

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

- Funcțiunea ce ocupa zona reglementata este **UTR UEmm** - Zona de urbanizare, zona activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii si **UTR Tr** - Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente

Astfel, programul propus de productie si caile de circulatie nu influenteaza alte programe din zona. Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute. Pe subzona verde **S_Va***, aferenta arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter, nu se propun interventii.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute. Spatiile verzi propuse, curatate, plantate vor ridica nivelul calitativ al zonei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Amplasamentul studiat este situat pe un teren relativ plan. Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Gospodarie comunală - colectarea, transportul si depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract, se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deșeurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei de folosinta comuna si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale provenite de pe parcuri si suprafata carosabila vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi iar apoi condusa la rezervorul subteran de ape pluviale prevazut pe parcela.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Construcțiile nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere, care vor fi depozitate în spații special amenajate in interiorul parcelelor propuse, urmand a fi evacuate periodic de către firme specializate. Se va da o mare importanta spatiilor exterioare, prin plantarea de vegetatie.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este incadrata partial in:

UTR Em - Zona de activitati economice cu caracter tertiar, cu subzona aferenta **S_Va*** - Subzona spatii verzi cu acces public nelimitat

Pe subzona **UTR S_Va*** nu se propun interventii.

UTR Tr - Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente (zona dedicata realizarii drumurilor)

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul. Noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze natura terenului.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: (iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua terenul.

Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze natura terenului.

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

Constructia propusa se va integra cat mai armonios in cadrul natural. In cladirea propusa cu functiunea de productie, nu se vor desfasura activitati poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

III.8 Obiective de utilitate publica

Zona reglementata, in suprafata totala de **19 361.00** mp, este grevata in partea nordica, pe o suprafata totala de **3 067.00** mp, incadrata in **UTR Tr**. Aceasta reprezinta suprafata de teren necesara largirii Bulevardului Muncii pentru realizarea unui profil de 18.00 m. Suprafata dezmembrata din parcela initiala va fi cedata catre domeniul public si va fi inregistrata in CF cu titlul de „drum”.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul P.U.Z. se stabilesc directii generale de dezvoltare ale zonei studiate in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei, cu referire la zona prezentata.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrarile din P.U.G. Cluj existent si impartirea in zone functionale.

Obiectivul principal al P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila a localitatii.

Inventarierea principalelor directii de dezvoltare, determina o serie de optiuni care vor genera solutia de dezvoltare a zonei transpusa in regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal :

- asigurarea unei bune desfasurari a circulatiei rutiere si a transporturilor care sa permita legaturi favorabile in interiorul zonei studiate cat si prin puncte de acces de legatura cu principalele unitati urbanistice invecinate;

- dezvoltarea infrastructurii; asigurarea echiparii zonei cu retele de alimentare cu apa si canalizare, integrate favorabil in sistemul orasenesc, care sa permita racordarea noilor consumatori rezultati din procesul de dezvoltare urbana, dar si protectia mediului prin captarea apelor de suprafata si protejarea corespunzatoare a cailor de transport ;

- servicii de interes public bine dezvoltat ;

- solutia, prin regulamentul de constructie, va urmari protejarea mediului construit si natural in conditiile dezvoltarii durabile, prin limitarea implantarii de functiuni perturbatoare, si prin propunerea unor indici echilibrat

Important este ca acest plan urbanistic zonal, ca element de detaliere si aprofundare a prevederilor planului urbanistic general sa ofere gestionarilor zonei si utilizatorilor ei, instrumente tehnice necesare satisfacerii unui model urban echilibrat, care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare globala durabila a intregului municipiu.

Aprilie 2024

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. stag. Patricia Bibart



A blue handwritten signature, likely belonging to Patricia Bibart.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. instituire zona de mica productie, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comert en-gros, b-dul Muncii f.n., in vederea modificarii zonei studiate din UTR **UEmm** in UTR **Em**, cu subzona verde aferenta **S_Va*** si UTR **Tr** .

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

1.2.Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

1.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

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

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

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 prevăzută 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.

3 Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Unitate Teritorială de Referință existentă pe zona reglementată:

ZONA 1: UTR UEmm (S= 19 361.00 mp)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.2

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

Unitate Teritorială de Referință propusă pe zona reglementată:

- **UTR Em** - Zona de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros
POT max = 60.00 %
CUT max = 1.20
- **Subzona S_Va*** – Subzona spații verzi cu acces public nelimitat
POT max = 5.00 %
CUT max = 0.10
- **UTR Tr** - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente
POT max – nu e cazul
CUT max – nu e cazul

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		19361.00 mp		(proponere de mobilare)					
		Existent UEmm		Propus Em		Propus S_Va*		Propus Tr	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	19361.00	100.00	12434.55	100.00	959.45	100.00	5967.00	100.00
	Parcela 1 nr. cad. 350757	16461.00	85.02	0.00	0.00	0.00	0.00	3067.00	0.00
	Parcela 2 nr. cad. 328637	2900.00	14.98	0.00	0.00	0.00	0.00	2900.00	0.00
2	S circulatii	0.00	0.00	2623.40	21.10	0.00	0.00	5967.00	100.00
	auto	0.00	0.00	2448.93	19.70	0.00	0.00	5069.80	84.96
	pietonale	0.00	0.00	174.47	1.40	0.00	0.00	897.20	15.04
3	S construita	0.00	0.00	7128.00	57.32	0.00	0.00	0.00	0.00
4	S teren neamenajat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	S spatii verzi pe sol natural	0.00	0.00	2683.15	21.58	959.45	100.00	0.00	0.00
6	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	3067.00		0.00		0.00		3067.00	
7	S construita desfasurata	0.00		9202.00		0.00		-	
8	INDICI URBANISTICI	Existent UEmm		Propus Em		Propus S_Va*		Propus Tr	
	POT max	60.00		60.00		5.00		-	
	CUT max	1.20		1.20		0.10		-	
	POT propus	0.00		57		0.00		-	
	CUT propus	0.00		0.74		0.00		-	
11	CARACTERISTICI TEHNICE								
	Regim inaltime max	(S)+P+1 / (1-3S)+P+4		(1-2S)+P+4+R		0.00		-	
	H maxim	10.00/28.00		25		0.00		-	
	Sd spatii administrative	0.00		2640.00		0.00		-	
	Sd spatii productie	0.00		6562.00		0.00		-	
12	BILANT PARCARI								
	NR TOTAL parcare auto propuse	0.00		60		0.00		-	
	parcare propuse la sol	0.00		58		0.00		-	
	parcare propuse la subsol	0.00		0		0.00		-	
	parcare pt persoane cu dizabilitati	0.00		2		0.00		-	
13	BILANT SPATII BICICLETE	0.00		50		0.00		-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 1		UTR Em	
		PROPUS Em	
		mp	%
1	S teren	12434.55	100.00
1.2	S constructii	7128.00	57.32
1.3	S circulatii auto si parcar	2448.93	19.70
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	2683.15	21.58
1.6	S circulatii pietonale	174.47	1.40
2	S construita desfasurata	9202.00	
3	POT	57.32	
4	CUT	0.74	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	P+1	
6	H maxim	9.00	
7	nr. parcar	60.00	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 2		UTR Tr	
		Propus Tr	
		mp	%
1	S teren	3067.00	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcar	2711.90	88.42
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00
1.6	S circulatii pietonale	355.10	11.58
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT	5.00	
4	CUT	0.10	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	3067.00	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcar	-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 3		UTR S_Va*	
		Propus S_Va*	
		mp	%
1	S teren	959.45	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcar	0.00	0.00
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	959.45	100.00
1.6	S circulatii pietonale	0.00	0.00
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT	0.00	
4	CUT	0.00	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcar	-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 4 nr. cad. 328637		UTR Tr	
		PROPUS Tr	
		mp	%
1	S teren	2900.00	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcar	2357.90	81.31
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00
1.6	S circulatii pietonale	542.10	18.69
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT	-	
4	CUT	-	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcar	-	

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. UTR Em

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. Unele spații sunt complet neutilizate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest context a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 04 din 03.01.2024.

Prin avizul de oportunitate s-a impus studiul zonei UTR UEmm delimitate la nord de B-dul Muncii si la est, sud si vest de circulatia publica reglementata prin PUG la profil III-B 18m. Reglementarea se va face etapizat.

B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se aplica 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 se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la PUG Cluj Napoca și a reglementărilor de mai jos.

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.

Pentru rețeaua de străzi noi pana la categoria III (strazi colectoare), 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.

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

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului, 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

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale

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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

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

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcele sunt construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (c) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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 distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

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

7. AMPLASAREA 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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 incintă se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă. 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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG Cluj Napoca.

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 staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, 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), se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei .

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 PUG Cluj Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

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.

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. În funcție de activitatea și funcțiunea stabilită, în special dacă se adresează publicului, se poate ca împrejmuirile spre spațiul public să lipsească, însă zona destinată dotărilor tehnice, accesul angajaților cât și a zonelor de deservire a clădirilor să fie delimitate și împrejmuite. Nu se accepta zone ascunse sau nededicate publicului să nu fie împrejmuite.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic.

2. UTR Va* - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Subzona S_Va* - spațiu verde cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Va* - Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

S_Va* – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Spatiul se restructurează prin documentația actuală a PUZ, fără o etapă ulterioară de PUD.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

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.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile 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 servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, 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 supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase ;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) stație de autobuz acoperită.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

3. UTR Tr

Zona de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Florești și Baciș etc.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc .

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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 etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. 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.

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerească (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin P.U.Z.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

Intocmit
arh. stag. Patricia Bibart



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

