

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI
URBANISM**
pentru

**P.U.Z. DE DEZVOLTARE URBANA, str. FRUNZISULUI – LATURA
SUDICA**

Cluj-Napoca, str. Frunzisului, F.N., jud. Cluj

Beneficiar	SOCAR PETROLEUM S.A Bucuresti, Sectorul 1, Strada Pechea, nr. 32-36, etaj 4
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1270 / 2017
Faza proiect	P.U.Z.

Cluj-Napoca
APRILIE 2018

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu

Borderou

Certificat de urbanism nr. 4722 din 02.10.2017

Extrase de carte funciara

CUI beneficiar

Memoriu Tehnic

Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

0 Plan de incadrare in zona	sc. 1:500; 1:2 500
1 Plan situatie existenta	sc. 1:500
2 Reglementari urbanistice - zonificare	sc. 1:500
3 Reglementari – echipare edilitara	sc. 1:500
4 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
5.1 Amplasare panou informarea populatiei	

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Denumirea obiectivului	P.U.Z. DE DEZVOLTARE URBANA, str. FRUNZISULUI – LATURA SUDICA
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Frunzisului, F.N., jud. Cluj
Beneficiar	SOCAR PETROLEUM S.A Bucuresti, Sectorul 1, Strada Pechea, nr. 32-36, etaj 4
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1270 / 2017
Faza de proiectare	P.U.Z.

I.2 Obiectul lucrării

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, constă în regelementarea condițiilor de construire și corelare cu trama stradala a str. Frunzisului aprobată prin PUZ cu **H.C.L. 336 / 22.09.2015**. Amplasamentul studiat este situat în partea de sud-vest a municipiului Cluj – Napoca și este delimitat la nord de str. Frunzisului.

Amplasamentul studiat include parțial 7 parcele și se întinde pe o suprafață de **4 919 mp**, după cum urmează:

- CF Nr. **324 276** suprafață de **4 395 mp**, din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 1 073 mp**
Proprietar : **Podar Nicolae** și soția **Podar Eugenia**;
- CF Nr. **319 141** suprafață de **2 980 mp**, din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 167 mp**
Proprietar : **STUDIUM GREEN SRL**;
- CF Nr. **324 394** suprafață de **2 000 mp**, din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 1 861 mp**
Proprietar : **SOCAR PETROLEUM SA**;
- CF Nr. **324 395** suprafață de **915 mp**, din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 849 mp**
Proprietar : **Podar Nicolae** și soția **Podar Eugenia**;
- CF Nr. **318 254** suprafață de **8 857 mp**; din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 750 mp**
Proprietar : **SC NAPOPARK SRL** și **ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL**
- CF Nr. **318 308** suprafață de **825 mp**, din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 201 mp**
Proprietar : **SC STUDIUM GREEN SRL**;
- CF Nr. **324 764** suprafață de **12 804 mp**, din care **S_{TEREN IN UTR_UEmm} = 18 mp**
Proprietar : **MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA**;

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- realizarea de lucrări de terasament și sistematizare verticală fără a afecta amenajările din spațiile publice și private adiacente;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmează să se construiască :

- o stație de distribuție a carburanților și funcțiuni conexe acestora
- platforme destinate circulației și parcarilor auto.

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud – vest a mun. Cluj-Napoca, pe str. Frunzisului f.n.. Din terenul cu suprafața de **4 919 mp** care face obiectul acestei documentații, 2000 mp se află în proprietatea privată a beneficiarului investiției, **SOCAR PETROLEUM S.A.**, Terenul este identificat cu **nr cad. 324 394**, conform extras **C.F. nr. 324 394**.

Prin Certificatul de Urbanism cu **nr. 4722** din **02.10.2017**, anexat prezentei documentații, beneficiarului mai sus menționat i se cere întocmirea Planului Urbanistic Zonal, înainte de aprobarea Autorizației de construire.

În acest sens se elaborează un P.U.Z. pe o suprafață de **4 919 mp**, pe latura sudică a str. Frunzisului, în mun. Cluj-Napoca.

Prezentul P.U.Z. se întocmește în vederea reglementării condițiilor de construire și corelare cu trama strădală a str. Frunzisului aprobată prin **H.C.L. nr. 366 / 22.09.2015**.

I.3 Surse documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Anterior elaborării prezentului studiu urbanistic, au fost elaborate și avizate următoarele:

P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca

H.C.L. Cluj Napoca nr. **336/22.09.2015**

Ridicarea topografică – extras de plan Cadastral de Carte Funciara

Aviz de inițiere Nr 130 din 21.02.2018

Studiu geotehnic

II. STADIUL ACTUAL

II. 01. Evolutia zonei

In acest moment zona studiata se incadreaza conform P.U.G. mun Cluj-Napoca, ca fiind teren cu destinatie agricola – pasuni, fanate, arabil – sau libere situate in intravilanul municipiului.

Strada Frunzisului reprezinta o legatura importanta la nivelul orasului intre cartierele Observatorului si Manastur. Datorita presiunii exercitate asupra pietei imobiliare de cererea crescuta comparativ cu oferta, strada Frunzisului a devenit o locatie vizata de mari proiecte imobiliare, Diversitatea functiunilor prezente in zona ofera o perspectiva puternica de dezvoltare a zonei din punct de vedere economic, social si al calitatii vietii.

II. 02. Incadrarea in localitate

Zona care face obiectul acestui studiu se afla in sud – vestul municipiului, pe str. Frunzisului, artera importanta de circulatie care realizeaza legatura dintre cartierele Zorilor si Manastur.

Singurele puncte de acces pe strada sunt amplasate in cele doua capete ale strazii, prin sensul giratoriu de pe strada Observatorului si cel de pe str. Primaverii. Momentan, strada nu dispune de alte legaturi auto, in P.U.G.-ul mun. Cluj Napoca fiind prevazuta o conexiune cu centura de sud a orasului.

Urmarind stadiul de dezvoltare a zonei si in urma studiilor efectuate, mentionam:

-directiile principale de dezvoltare se canalizeaza pe functiuni de servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial.

-parcela care a generat P.U.Z.-ul va avea acces direct din str. Frunzisului, de pe sensul de deplasare Manastur – Zorilor.

II. 03. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic – mun. Cluj Napoca este situat la contactul a trei mari unitati geografice Campia Transilvaniei, Podisul Somesan si M-tii Apuseni. Zona amplasamentului se gaseste in partea sud-vestica a orasului. Terenul beneficiaza de o topografie in panta.

Geologic – roca de baza in acest perimetru al municipiului este dominata de depozite continentale de varsta oligogena (rupeliana), reprezentate prin terenuri argiloase vargate (roscate/cenusii) cu intercalatii de nisipuri cimentate si gresii peste care s-au depus depozite deluviale (pleistocene si holocene) formate prin alterarea, eroziunea, transportul si acumularea gravitationala a formatiunilor litologice din partea superioara a versantilor Dealului Feleac.

Apa subterana – apa subterana a fost interceptata in forajele executate la adancimi cuprinse intre 8.10 si 8.60m, si nu prezinta agresivitate asupra betoanelor.

Clima – localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.90 m.

Stabilitatea terenului – Arealul cercetat prezinta semne de instabilitate. Conditii de amplasament conduc la concluzia existentei unui risc mediu ridicat privind producerea unor fenomene de alunecare primara sau reactivata.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in categoria geotehnica 3 cu risc geotehnic major, conform NP 074-2014, ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II. 04. Circulatia

Accesul auto si cel pietonal pe teren se realizeaza de pe strada Frunzisului, care in pofida faptului ca dispune de doua benzi de sensul de deplasare este considerata o zona cu aglomerari frecvente de trafic. Aceasta problema se va ameliora odata cu construirea sensului giratoriu din curba, aprobat prin PUZ cu HCL 336 / 22.09.2015, care va permite intoarcerea autovehiculelor si accesarea ambelor sectoare ale strazii in conditii de siguranta, ne mai fiind necesara parcurgerea strazii in intregime.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee (43, 43B, 43P) ce asigura legatura cu zona Calea Turzii, Observatorului, Manastur, Grigorescu, si centru comercial Vivo! Center.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Pe parcelele de teren care au generat PUZ-ul nu exista constructii. Fondul construit in vecinatati este alcatuit din imobile realizate in ultimele doua decenii cu functiuni variate (servicii, comert, lacase de cult, gospodarii comunale, locuire, activitati administrative si de administrare a afacerilor, etc.), fiind amplasate in regim de construire deschis.

La nivel de zona se poate spune ca exista o functiune predominanta, caracterul fiind dat de constructiile destinate serviciilor.

Principalele riscuri naturale sunt reprezentate de alunecarile de teren, zona fiind incadrata conform **P.U.G. Cluj-Napoca** la *Zone expuse la riscuri naturale cu probabilitate mare si foarte mare de producere a alunecarilor de teren*, in special din cauza pantelor accentuate si a grosimii mari a stratelor de umplutura si deluviu, susceptibile la alunecari.

II. 06. Echipare edilitara

Pe ansamblu zona beneficiaza de o infrastructura foarte buna, acest fapt contribuind la sustinerea potentialului bun de dezvoltare al zonei.

Conform avizelor de retele ce se vor atasa documentatiei, zona dispune de toate retelele edilitare astfel incat amplasamentul va fi racordat la toate utilitatile. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii va face cazul unui studiu de specialitate.

II. 07. Probleme de mediu

Constructiile functiunilor propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de constructii cat mai optimizate, cu suprafete de spatii verzi care sa respecte cerinta impusa prin P.U.G. de minim 20% din suprafata terenului.

Pe amplasamentul studiat se propune amplasarea unei statii de distributie de carburanti si dotarile aferente. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodaria deșeurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

II. 08. Necesitati si optiuni

Terenul se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice si se incadreaza conform P.U.G. al mun. Cluj-Napoca in **UTR UEmm**, ca fiind o zona destinata urbanizarii pentru activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii.

Prezenta lucrare a primit avizul de initiere **nr 130 din 21.02.2018** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism care a avizat oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reglementarea conditiilor de construire si pentru corelare cu traseul si profilul stradal al str. Frunzisului aprobat prin **H.C.L. nr. 336 din 22.09.2015**. In acest sens, suprafata de teren aferenta noului profil al strazii Frunzisului a fost dezmembrata in prealabil, astfel incat parcela identificata prin **nr. CAD 324 394** va beneficia de acces direct la drumul public.

Regulamentul local de urbanism aferent acestei zone rezolva aceste probleme prin reglementarea amplasarii cladirilor pe parcele, regularizarea circulatiilor si acceselor auto si realizarea de lucrari de terasament si sistematizari verticale in conformitate cu studiile de specialitate.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 01. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela reprezentand o suprafata de teren neamenajat.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.

III. 02. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG zona se afla in UTR-UEmm

Destinatia zonei: Zona destinata urbanizarii – Zona pentru activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii.

Utilizari admise:

Structura functionala dedicata activitatilor economice - industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii in cladiri modulare de tip hala, specifice. Modulele au in general suprafete utile cuprinse intre 150 si 500 mp:

- (1) productie industriala / cvasiindustriala / manufacturiera si activitati complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de functia de baza
- (2) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

Utilizari admise cu conditionari:

- Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere si promovare amplasate in cadrul unui / unor centre multifunctionale, dedicate serviciilor de sustinere a activitatilor de baza.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.
- Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Utilizari interzise:

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc, in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje in cladiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase sau pe imprejurimi.
- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Zona studiata este grevata de servitute de utilitate publica, conform P.U.G. Cluj Napoca, pentru regularizarea profilului strazii Frunzisului. Suprafata grevata de servitute va fi dezmembrata si inregistrata in C.F. cu destinatia drum. De asemenea, terenul aferent pentru noua trama stradala a str. Frunzisului aprobată cu **HCL 336 / 22.09.2015** a fost dezmembrat in prealabil

POT maxim	60%
CUT maxim	1.2

III. 03. Valorificarea cadrului natural

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

Cadrul natural va fi protejat prin pastrarea unui procent minim de 20% de spatii verzi pe sol natural, pentru spatiile inierbate si amenajarea cu vegetatie plantata, arbori si pomi de inaltime medie si inalta. Prin amplasarea constructiei se va asigura o cat mai buna insorire a intregului ansamblu.

Datorita topografiei in panta a terenului (inclinatie de 10-35 grade) este necesara sistematizarea verticala a terenului pentru a creea un spatiu adecvat amplasarii statiei de distributie carburanti, circulatiei si stationarii auto specifice functiunii. Lucrarile de sistematizare vor fi executate astfel incat sa nu afecteze amenajarile din spatiile publice sau private adiacente.

In urma executiei sensului giratoriu si a tramei stradale, aprobate prin **PUZ** cu **H.C.L. 336 / 22.09.2015**, amplasamentul studiat ar deveni greu accesibil datorita sistematizarii verticale a drumului. Prezentul studiu propune rezolvarea acestor probleme si a corelarea cotei accesului auto pe teren, cu noua cota a strazii Frunzisului.

III. 04. Modernizarea circulatiei

Se vor dezmembra suprafetele de teren grevate de servitute de utilitate publica, conform P.U.G. Cluj Napoca, pentru regularizarea profilului strazii Frunzisului. Terenul aferent pentru noua trama stradala a str. Frunzisului a fost dezmembrat in prealabil, astfel incat parcela identificata prin **nr. CAD 324 394** va beneficia de acces direct la drumul public.

Se vor prevedea doua accese auto diferite, unul pentru intrare si al doilea pentru iesire. Accesul auto, pietonal si cel tehnologic se va face din str. Frunzisului si se va dimensiona corespunzator pentru asigurarea spatiilor de manevra pentru traficul greu la intrarea si iesirea de pe parcela. La iesirea de pe parcela, virajul la dreapta va fi obligatoriu.

III. 05. Zonificare functionala –reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Unitate Teritoriala Propusa: **UTR-UEmm** Zona destinata urbanizarii – Zona pentru activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- Structura functionala dedicata activitatilor economice - industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii in cladiri modulare de tip hala, specifice. Modulele au in general suprafete utile cuprinse intre 150 si 500 mp:
 - (1) productie industrială / cvasiindustrială / manufacturiera si activitati complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de functia de baza
 - (2) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere si promovare amplasate in cadrul unui / unor centre multifunctionale, dedicate serviciilor de sustinere a activitatilor de baza.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.
- Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc, in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje in cladiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase sau pe imprejurimi.
- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari si circulatia parcelelor in ceea ce priveste forma si parcelarea terenurilor.
- Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate.
- Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniamentul strazii Frunzisului, definit prin PUZ aprobat cu HCL nr 336/22.09.2015. Retragerea fata de aliniament va fi de minim 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3 m.
- Se vor dezmembra suprafetele de teren afectate de servitute de utilitate publica (conform regulamentului PUG Cluj Napoca) si suprafetele de teren aferente traseului strazii Frunzisului, aprobat cu HCL nr 336/22.09.2015.
- Cladirile se vor dispune in regim de construire deschis.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 4,5 m.
- Retragerea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- In cazul coexistentei pe aceeași parcelă a două corpuri de cladire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile și pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- Accesul auto, pietonal și cel tehnologic se va face din str. Frunzisului. La ieșirea de pe parcelă, virajul la dreapta va fi obligatoriu.
- Accesul auto se va dimensiona corespunzător pentru asigurarea spațiilor de manevră pentru traficul greu la intrarea și ieșirea de pe parcelă.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Pentru staționarea autovehiculelor personalului / clienților (vizitatorilor) se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei / parcelei. E acceptabilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate.
- Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte / ansambluri.
- Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al marfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.
- Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a P.U.G.ului municipiului Cluj- Napoca.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea la cornisa nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1.

- Pentru cladirile dedicate functiunilor complementare, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+4.
- Se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona.
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, stationarii si circulatiei auto, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele / incinte, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetile avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- In cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- In cazul in care se opteaza pentru imprejmuirea spre spatiul public, aceasta va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura cladirilor.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
UTR UEmm – POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
UTR UEmm – CUT maxim = 1.2 mp.ADC/ mp. Teren

Bilant teritorial pentru parcela care a generat P.U.Z.-ul

BILANT TERITORIAL			EXISTENT		PROPOS	
			mp	%	mp	%
1	S teren studiat		2 000	100	2 000	100
2	2.1	S construita max. conf. PUG	0	0	1 200	60
	2.2	S construita desfasurata max. conf. PUG	0	0	2 400	-
	2.3	S spatii verzi amenajate min. conf. PUG	0	0	400	20
	2.4	POT max. conf. PUG	0	0	-	60
	2.5	CUT max. conf. PUG	0	0	-	1.2
3	H maxim		0		10	
4	H comisa		0		10	

Suprafata UTR-ului UEmm se suprapune in partea de sud-est cu o zona urbanizata prin PUZ aprobat cu **HCL 336/ 22.09.2015**. Pe aceasta portiune, se vor pastra toate reglementarile aprobate prin PUZ cu HCL-ul mentionat anterior.

III. 06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –Cladirea va fi alimentata cu apa din reseaua publica a orasului;

Canalizarea -Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in reseaua de canalizare publica a orasului.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la reseaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Cladirea va fi conectata la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate

Gospodărire comunala - toate deșeurile vor fi colectate în puștele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

III. 07. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - Principalele riscuri naturale sunt reprezentate de alunecările de teren, în special din cauza pantelor accentuate și a grosimii mari a stradelor de umplutură și deluviu, susceptibile la alunecări. Se vor lua măsurile necesare pentru prevenirea acestui fenomen, conform concluziilor studiului geotehnic.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - nu este cazul, întrucât apele uzate sunt din categoria celor menajere și nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în puștele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

Plantări de zone verzi

Se va păstra un minim de 20% din suprafața pentru spații verzi. Se vor planta arbori și arbuști pe spațiile verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate În zona nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

III. 08. Obiective de utilitate publică

Considerăm ca intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investiției propuse va avea o serie de consecințe benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- investiția propusă se preconizează a se încadra bine în zonă, dat fiind faptul că stațiile de distribuție de carburanți reprezintă o necesitate, prezența ei în zonă completează oferta de servicii;
- venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren;
- venituri indirecte la bugetul local, îndeosebi sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați ai acestei investiții

- crearea de locuri de munca noi cu consecinte deosebite pentru starea de spirit a populatiei , pentru nivelul de trai si pentru incurajarea altor investitori;
- In urma executiei sensului giratoriu si a tramei stradale, aprobate prin **PUZ cu H.C.L. 336 / 22.09.2015**, amplasamentul studiat ar deveni greu accesibil datorita sistematizarii verticale a drumului. Prezentul studiu propune rezolvarea acestor probleme de acces.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic Zonal
- circulatii si echipare edilitara.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

Realizarea investitiei intr-un termen cat mai scurt este un factor esential in dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban si implicit asupra calitatii vietii si a comportamentului social al locuitorilor.

Întocmit,
Arh. Tudor Brumă

Verificat,
Arh. Cristian Bănuț

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – str. Frunzisului, f.n.
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA – UTR UEmm *

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Frunzisului, f.n.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiului pentru aprobarea documentatiei **PUZ – str. Frunzisului, f.n.** in Consiliul Local Cluj-Napoca ; in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR UEmm**.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Frunzisului, f.n. 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.

I.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", indicative GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

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

I.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 amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea interigatii 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 si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori privati sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prezavuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspecte legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se pastreaza incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR UEmm – Zona de urbanizare – Zona de activitati economice dedicata intreprinderilor mici si mijlocii

III.1.SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- Structura functionala dedicata activitatilor economice - industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii in cladiri modulare de tip hala, specifice. Modulele au in general suprafete utile cuprinse intre 150 si 500 mp:
 - (1) productie industriala / cvasiindustriala / manufacturiera si activitati complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de functia de baza
 - (2) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere si promovare amplasate in cadrul unui / unor centre multifunctionale, dedicate serviciilor de sustinere a activitatilor de baza.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.
- Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate, cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc, in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje in cladiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase sau pe imprejurimi.
- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.2.SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari si circulatia parcelelor in ceea ce priveste forma si parcelarea terenurilor.
- Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate.
- Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniamentul strazii Frunzisului, definit prin PUZ aprobat cu HCL nr 336/22.09.2015. Retragerea fata de aliniament va fi de minim 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3 m.
- Se vor dezmembra suprafetele de teren afectate de servitute de utilitate publica (conform regulamentului PUG Cluj Napoca) si suprafetele de teren aferente traseului strazii Frunzisului, aprobat cu HCL nr 336/22.09.2015.
- Cladirile se vor dispune in regim de construire deschis.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 4,5 m.
- Retragerea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- In cazul coexistentei pe aceeași parcela a doua corpuri de cladire, între fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice.
- Se vor prevedea, de regula, accese carosabile si pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- Accesul auto, pietonal si cel tehnologic se va face din str. Frunzisului. La iesirea de pe parcela, virajul la dreapta va fi obligatoriu.
- Accesul auto se va dimensiona corespunzator pentru asigurarea spatiilor de manevra pentru traficul greu la intrarea si iesirea de pe parcela.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Pentru stationarea autovehiculelor personalului / clientilor (vizitatorilor) se vor organiza, de regula, platforme de parcare la sol in cadrul incintei / parcelei. E acceptabila si dispunerea parcajelor in cladiri dedicate, multietajate.
- Parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte / ansambluri.
- Vehiculele de orice alt tip decat autoturismele (utilizate in cadrul proceselor tehnologice, de transport al marfurilor etc), vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor industriale.
- Necesarul de parcaje se va stabili in conformitate cu Anexa 2 a P.U.G.ului municipiului Cluj- Napoca.
- Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Pentru cladirile curente - hale modulare - inaltimea la cornisa nu va depasi 10 m, respectiv un regim de inaltime de (S)+P+1.
- Pentru cladirile dedicate functiunilor complementare, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+4.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu conditia incadrării in inaltimea la cornisa reglementata.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona.
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, stationarii si circulatiei auto, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele / incinte, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- In cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- In cazul in care se opteaza pentru imprejmuirea spre spatiul public, aceasta va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura cladirilor.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

III.3.SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
UTR UEmm – POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
UTR UEmm – CUT maxim = 1.2

Data:
aprilie 2018

Intocmit,

arh. Cristian Banuț

Verificat,

arh. Claudiu Botea