
**PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
LOCUINTE COLECTIVE COMERT SI SERVICII, OPERATIUNI
NOTARIALE PENTRU ALIPIRE SI DEZLIPIRE TEREN,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, AMENAJARI SI
IMPREJMUIRI**

str. Scortarilor, nr. 12, Cluj-Napoca, jud Cluj

Beneficiar	S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L. Bucuresti, sect. 6, str. Economu Cezarescu, nr. 31B, et. 2, cam 5
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H
Simbol proiect	1202 / 2016
Faza proiect	P.U.Z.

Cluj-Napoca
APRILIE 2017
MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capat
Borderou
Copie C.U.I. beneficiar
Extrase C.F.
Certificat de Urbanism
Documentatie topografica
Anunt ziar
Aviz C.T.A.T.U.
Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

01.01	Plan de incadrare in zona	sc. 1:5000
01.02	Situatie existenta	sc. 1:500
01.03	Reglementari urbanistice – Mobilare urbana	sc. 1:500
01.04	Zonificare	sc. 1:500
01.05	Circulatia terenurilor	sc. 1:500
02.01	Volumetrie 3D - 03	sc -
02.02	Volumetrie 3D - 04	sc. -
02.03	Volumetrie 3D - 03	sc -
02.04	Volumetrie 3D - 04	sc. -

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT REZIDENTIAL, COMERT SI SERVICII aprobat cu H.C.L. nr. 259/17.05.2016, amenajari, imprejmuiri, racorduri, bransamente
Beneficiar	S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L. Bucuresti, sect. 6, str. Economu Cezarescu, nr. 31B, et. 2, cam. 5
Amplasament	Cluj-Napoca, Str. Scortarilor, nr. 12
Proiectant general	S.C. Arhimar Serv S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1202 / 2016
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborarii	aprilie 2017

I. 02. Obiectul P.U.Z.-ului

Obiectivul lucrarii, Planul Urbanistic Zonal, consta in aprofundarea, dezvoltarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, aceasta fiind delimitata de strazile : str. Scortarilor la nord, str. Buftea la est si canalul Morii la sud.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se edifica in viitor, integrarea si armonizarea acestora cu cele existente si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale cartierului.

Principalele probleme urmarite in dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt urmatoarele :

-organizarea arhitectural-urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu coerenta ;

-transformarea zonei, pe care se afla la momentul acesta o serie de hale lasate in paragina si o constructie la faza de structura, prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care sa faca posibila edificarea coerenta a viitoarelor constructii, in armonie cu fondul construit existent, dar si cu elementele naturale inconjuratoare;

-cresterea calitatii spatiului public, crearea unei ambiente urbane atragatoare si a unei imagini arhitecturale contemporana si interesanta;

-construirea unui centru de interes al aliniamentului strazii Scortarilor, in conditiile in care aceasta strada are o importanta deosebita in sistemul de circulatie al zonei;

-diversificarea functiunilor si cresterea gradului de dotare al zonei si amplificarea interesului pentru locuitorii acestei zone;

-reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare si deservire edilitara pentru realizarea unui imobil mixt rezidential ce va adapostii si spatii comerciale si servicii;

-completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

-POT, CUT, regim de inaltime si functiuni propuse;

-organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea acestora la circulatia existenta in zona;

-circulatia judiciara a terenurilor;

-aliniamente si retrageri impuse.

Conform temei de proiectare intocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. urmeaza sa se construiasca :

-un ansamblul format din 3 corpuri de cladire noi cu functiuni si regim de inaltime diferite, si un corp de cladire existent care se va restaura si integra in noul ansamblu.

-corpul de cladire pastrat si parterul imobilului situat pe strada Scortarilor va avea destinat functiunii de comert ; etajele superioare ale corpului de pe strada Scortarilor si intreg corpul de cladire sud-vestic vor avea functiunea de locuire ; al treilea corp nou de cladire va avea destinatia de birouri.

-ansamblul va avea 2 niveluri de subsol pentru parcare si spatii tehnice.

Beneficiarul investitiei, S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L., este proprietar al terenului situat in mun.Cluj Napoca, str.Scortarilor, nr.12, terenul avand o suprafata de 11188mp.

Terenul studiat, in suprafata de 11 188 mp, este format din trei parcele, inscrise in C.F. nr. 298 026,cu nr. Cad 19030 ; C.F. nr. 290 989,cu nr. Cad 19031 ; C.F. nr. 289 722,cu nr. Cad 19023 , nr. Topo 4924/3/2/2, 4680/3/1/2/2, 4675/4/1/2/2, ce apartin beneficiarului conform actelor anexate.

Prin Certificatul de Urbanism, nr.3280 din 22.06.2016, anexat prezentei documentatii, beneficiarului mai sus mentionat i se cere intocmirea Planului Urbanistic Zonal, inainte de aprobarea Autorizatiei de Construire.

In acest sens se elaboreaza un P.U.Z. pe o suprafata de 11 188 mp, in limita parcelelor proprietate SC STEMMER DEVELOPMENT SRL.

Prezentul P.U.Z. se intocmeste in vederea stabilirii conditiilor de construire.

I. 03. Surse documentare

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000.

Anterior elaborarii prezentului studiu urbanistic, au fost elaborate si avizate urmatoarele:

P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca

Ridicare topografica – extras de plan Cadastral de Carte Funciara

Aviz de initiere Nr 115 din 06.03.2017

Studiu geotehnic

II. STADIUL ACTUAL

II. 01. Evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studiu se afla la limita vestica a cartierului Marasti, intr-o fosta zona industrial, situata in apropierea centrului orasului.

In anul 1969 a demarat proiectarea cartierului Marasti, prin organizarea unui concurs national pentru Piata Marasti. Cartierul a cunoscut mai multe etape de proiectare si realizare, intre anii 1976 si 1996. Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism face parte din una dintre fazele finale ale proiectarii, un "apendice" al cartierului, dea lungul bulevardului Bucuresti.

Totusi, parcela care a generat acestul P.U.Z. se afla in zona sudica a strazii Scortarilor, la limita zonei de dezvoltare a cartierului, facand parte dintr-o enclava a industriei usoare din Cluj-Napoca.

II. 02. Incadrarea in localitate

Zona studiata se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, terenul fiind delimitat de strada Scortarilor la nord, canalul Morii la sud, proprietati private la vest, si strada Buftea si proprietati private la est.

In Planul Urbanistic General, zona se incadreaza ca zona cu caracter industrial cu tendinta de restructurare.

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

-directiile principale de dezvoltare se canalizeaza pe functiuni de servicii / comert si locuire.

-parcela care a generat P.U.Z.-ul va avea acces la 2 drumuri, respectiv strada Scortarilor si strada Buftea.

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 estica a cartierului Marasti. Terenul se prezinta aproximativ orizontal.

Geologic – roca de baza in acest perimetru al municipiului este reprezentata de formatiuni de varsta neogena reprezentata prin orizontul argilelor virgate- rosii, cafenii, cenusii – sau de argile marnoase cenusii peste care s-au depus depozite deluviale de tereasa, reprezentate prin pietrisuri cu nisi psi liant ce oscileaza in aceasta parte a orasului intre 1m si 4m.

Apa subterana – apa subterana a fost interceptata in forajele executate la -3.50m. in perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

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

Stabilitatea terenului – Arealul cercetat nu reprezinta semne de instabilitate. Conditii de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare 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 Scortarilor si de pe strada Buftea, in faza aceasta fiind stabilita in principiu doar punctele de acces principal in interiorul parcelei.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Pe parcela de teren care a generat PUZ-ul exista o serie de cladiri care au avut functiuni industriale, si o constructie cu rol de lacas de cult in faza de structura.

Fondul construit limitrof str. Scortarilor, si str. Buftea este alcatuit din imobile cu locuinte colective construite la inceputul anilor 70 si pana la sfarsitul anilor 80, de tip pavilionar; cladiri aflate in stare buna, cu un regim de inaltime P+4, si P+8 si locuinte individuale.

La nivel de zona se poate spune ca exista o functie predominanta, caracterul fiind unul de locuire.

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 o ocupare de spatii verzi care sa respecte cerinta minima de 2,2 mp/locatar. Pentru spatiile verzi si locurile de joaca se va asigura o suprafata de 3 635.15mp la nivelul solului.

Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este de locuinte colective, dotari, servicii si comerț. 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

Respectiva lucrare a primit avizul de initiere Nr. 115 din 06.03.2017 din partea *Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism* care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal datorita faptului ca noile aspiratii ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite in zona studiata.

Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca detine prevederi urbanistice pentru zona studiata, care nu corespund cu cerintele actuale de dezvoltare ale zonei, de aceea sunt necesare propuneri si reglementari urbanistice noi atat pentru fondul construit cat si pentru retelele tehnico-edilitare, toate acestea stabilite intr-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, in care se vor reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale,
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico-edilitare, sanitare
- realizarea unei circulatii fluente ,
- rezolvarea intersectiilor dintre drumuri si strazi in functie de trafic,
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate,
- echiparea tehnico-edilitara in functie de noile 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. 01. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt numeroase si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela reprezentand o incinta dezordonata, in proportie de 70 % betonata.

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-RiM / PUZ

Destinatia zonei: **Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta**

Utilizari admise:

Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar- bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa intre 30 si 70 % din suprafata construita desfasurata totala (rapostul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.

Conversia functionala si restructurarea cladirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activitati admise, ce vor fi in mod obligatoriu pastrate si integrate in noua structura urbana.

Utilizari admise cu conditionari:

Se admit utilizari monofunctionale pentru functiuni ample de publice sau de interes public major – complex expositiv, centru de congrese si conferinte, campus universitar / de cercetare, sala polivalenta, centru medical de mari dimensiuni, parc sportive sau thematic etc.

Se admite conversia si restructurarea cladirilor industrial sau de alt fel pentru tipurile de activitati admise, cu conditia integrarii acestora in noua structura urbana.

Garajele publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontal spre spatii publice (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicate altor functiuni)

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Utilizari interzise:

- activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- depozitare en gros.
 - depozitare de material re folosibile.
 - comert en gros.
 - comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.
 - elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public.
 - ansambluri monofunctionale rezidentiale.
 - locuire de tip individual.
 - constructii provizorii de orice natura.
 - instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatial public a imobilelor.
 - publicitate comerciala realizata prin amplasarea de material publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejmui.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare vertical de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POT maxim	60%
CUT maxim	2.8

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 minim 2.2mp / locuitor, 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.

III. 04. Modernizarea circulatiei

Setul de masuri are ca directii principale eficientizarea circulatiei urbane in directa corelare cu cresterea valorilor de trafic, cu reorganizarea unor relatii si cu dezvoltarea zonei, stimularea deplasarilor pietonale si velo, descurajarea folosirii cotidiene a automobilului personal.

Documentatia privind circulatia auto si cea pietonala, are la baza aspectele relevate de studiul de fundamentare PUG .

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

Unitate Teritoriala existenta :

UTR-RIM / PUZ - Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

Utilizari admise:

Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar- bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa intre 30 si 70 % din suprafata construita desfasurata totala (rapostul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.

Conversia functionala si restructurarea cladirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activitati admise, ce vor fi in mod obligatoriu pastrate si integrate in noua structura urbana.

Utilizari admise cu conditionari:

Se admit utilizari monofunctionale pentru functiuni ample de publice sau de interes public major – complex expositiv, centru de congrese si conferinte, campus universitar / de cercetare, sala polivalenta, centru medical de mari dimensiuni, parc sportive sau thematic etc.

Se admite conversia si restructurarea cladirilor industriale sau de alt fel pentru tipurile de activitati admise, cu conditia integrarii acestora in noua structura urbana.

Garajele publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontal spre spatial public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicate altor functiuni)

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Utilizari interzise:

- activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- depozitare en gros.

- depozitare de material refolosibile.

- comert en gros.

- comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

- garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public.

- ansambluri monofunctionale rezidentiale.

- locuire de tip individual.

- constructii provizorii de orice natura.

- instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatial public a imobilelor.

- publicitate comerciala realizata prin amplasarea de material publicitar de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejurimi.

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

POT maxim **60%**

CUT maxim **2.8**

Unitate Teritoriala propusa :

UTR-RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

Utilizari admise:

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa intre 30 si 70 % din suprafata construita desfasurata totala (raportul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1 :1). Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
- Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor .
- Conversia functionala si restructurarea cladirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activitati admise, ce vor fi in mod obligatoriu pastrate si integrate in noua structura urbana.

Utilizari admise cu conditionari:

- Utilizari monofunctionale pentru functiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozitional, centru de congrese si conferinte, campus universitar / de cercetare, sala polivalenta, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
- Conversia si restructurarea cladirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activitati admise, cu conditia integrarii acestora in noua structura urbana.
- Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii :
 - (α) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
 - (β) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul

Utilizari interzise:

- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
- Comert en gros.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejmui.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR CC1 - POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR CC1 - CUT maxim = 2.8 mp.ADC/ mp. Teren

Circulatiile-se va propune realizarea a doua alei de acces din strazile Scortarilor si Buftea, cu o latime a carosabilului de 6.00m, si un trotuar cu o latime minima de 1.80m.

Parcarile- vor fi amenajate **3500** de locuri de parcare, marea majoritate amplasate in subteranul cladirii, in cele doua niveluri de parking. La faza DTAC se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare apartament, plus numarul de locuri necesar pentru fiecare din celelalte functiuni conexe.

Pentru stabilirea numarului de locuri de parcare, s-a facut urmatorul calcul:

Rezidential:	255 de apartamente estimate	255 parcari
Servicii & sp. com.:	1 494.50 mp S de vanzare estimata	
	1 loc de parcare/ 35 mp de vanzare	43 parcari
Birouri.:	5 131.5 mp S. Utila estimata	
	1 loc de parcare/ 80 mp utili	64 parcari

Total necesar **332** locuri de parcare .

Regimul de aliniere

Cladirea va fi amplasata pe noul aliniament al strazii Scortarilor. Cladirile se vor dispune in regim de construire inchis, astfel pe latura estica a parcelei studiate se va pastra o parte din calcanul existent (se va construi pe o adancime de maximum 20 m de la aliniament).

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim admis este de (2S)+P(+M) +5E+1R cu o inaltime la cornisa nu va depasi 22m,iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 28.00m, pe strada Scortarilor. Corpul de cladire din sud-est cu functiunea de birouri, va avea un regim de inaltime similar, inaltimea maxima admisa este de 28.00m in punctul cel mai inalt, cu un regim de inaltime maxim admis de 2S+P+5E+r (2S+P+6E). Inaltimea totala maxima a corpurilor situate in interiorul parcelei, exceptant situatiile mai sus mentionate, va fi de 22 m, cu o inaltime la cornisa de 19.00m si un regim de inaltime 2S+P+5E+R.

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

BILANT TERITORIAL					
CF: 252089 CAD: 18679 Nr. top. 22986, 22984/2, 22984/3		EXISTENT		PROPUS	
		mp.	%	mp.	%
1	S _{parcela studiata}	11 170.00	-	11 170.00	-
1.1	S _{parcela UTR Ve}	504.90	-	504.90	-
1.2	S _{parcela UTR Rim}	10 665.10	100	10 665.10	100
2.1	S _{construita}	1 950.00	17.43	4 753.60	44.57
2.2	S _{construita desfasurata}	1 950.00	-	28 821.25	-
2.3	S _{spatii verzi amenajate}	2 884.61	25.78	3 074.35	30.19
2.4	S _{loc de joaca pt copii}	0	0	560.00	-
2.5	S _{pietonale}	0	0	1 762.88	15.52
2.6	S _{auto + parcari}	6 353.39	56.79	1 037.17	9.72
2.8	POT	-	17.43%	-	44.57%
2.9	CUT	-	0.17	-	2.70
3	H maxim	-	-	28.00	-
4	H cornise	-	-	22.00	-
5	Nr. etaje	P		P (corp D)	
		-	-	2S+P+M+5E+R (corp A)	
		-	-	2S+P+5E+R (corp C)	
		-	-	2S+P+4E+2R (corp B)	
6	Nr. apartamente	-	-	225	-
7	Nr. parcari	-	-	350	-

U.T.R. - **RiM / PUZ** conf. PUG

P.O.T. max. admis = **60 %** si

C.U.T. max. admis = **2.8 ADC/mp teren**

S teren = 11 170.00 mp

St UTR Ve = 504.90 mp

St UTR Rim = 10 665.10 mp

Suprafata construita/desfasurata supraterana = 28 821.25 mp **(100%)**

Suprafata construita/desfasurata parcarilor subterane = 11 358.90 mp

Suprafata utila spatii comerciale = 1 494.50 mp

Suprafata utila birouri = 5 131.50 mp

Suprafata construita rezidential = 18 479.65 mp **(64.12%)**

Suprafata servicii / comercial / birouri = 510 341.60 mp **(35.88%)**

Parcari supraterane - **16 de locuri**

Parcari subterane - **334 de locuri**

TOTAL PARCARI = 350 de locuri

Parcari necesare locuire = 225 de locuri (1 loc / apartament)

Parcari necesare sp. com = 43 de locuri (1 loc / 35 mp de vanzare)

Parcari necesare birouri = 64 de locuri (1 loc / 80 mp utili)

TOTAL necesar parcari = **332 de locuri**

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 reseaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

Gospodarie comunală - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

III. 07. Protectia mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, intru cat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

Plantari de zone verzi

Se va pastra un minim de 30% din suprafata pentru spatii verzi. Se vor planta arbori si arbusti, in special in zona cuprinsa imobilele de locuinte, unde se vor amenaja spatii verzi de loisir si de joaca pentru copii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

III. 08. Obiective de utilitate publica

Realizarea investitiei duce la cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi, finantate de investitor;

Investitia va aduce venituri directe la bugetul local sub forma de taxe si impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren;

Investitia va aduce venituri indirecte la bugetul local, indeosebi sub forma de impozit pe salariile viitorilor angajati ai acestei investitii.

Prin realizarea acestei investitii se creeaza locuri de munca noi cu consecinte deosebite pentru starea de spirit a populatiei , pentru nivelul de trai si pentru incurajarea altor investitori;

Crearea de locuri de munca va duce la cresterea puterii de cumparare in zona si va stimula in mod indirect dezvoltarea comertului si serviciilor ca urmare a unor venituri in plus fata de starea actuala.

In prezent ansamblul existent gazduieste o serie de functiuni cu caracter nociv asupra comunitatii care au potentialul de a afecta negativ viata sociala. Prin introducerea unor functiuni compatibile (comert de cartier, servicii) se preconizeaza imbunatatirea calitatii locuirii.

Deficitul existent de locuri de parcare poate fi compensat de numarul suplimentar de parcuri ce poate fi obtinut in cele doua niveluri de parking subteran

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.

Data:
aprilie 2017

Intocmit,
arh. stag. Cezar Ioan-Mateescu

Verificat,
arh. Cristian Banut

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – str. Scortarilor, nr. 12
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA – se pastreaza incadrarea functionala
conform PUG 2015 – UTR RiM / PUZ

V. DISPOZITII GENERALE

I.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Scortarilor, nr. 12

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ – str. Scortarilor, nr. 12** 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 RiM / PUZ**.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Scortarilor, nr.12. 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 aplate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

VI. 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 și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

II.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali 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 private 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 aspecte legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

VII. ZONIFICARE FUNCTIONALA – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se pastreaza incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

III.1.SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

1. Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa intre 30 si 70 % din suprafata construita desfasurata totala (raportul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1 :1). Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
2. Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor .
3. Conversia functionala si restructurarea cladirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activitati admise, ce vor fi in pastrate si integrate in noua structura urbana.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

4. Utilizari monofunctionale pentru functiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozitional, centru de congrese si conferinte, campus universitar / de cercetare, sala polivalenta, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
5. Conversia si restructurarea cladirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activitati admise, cu conditia integrarii acestora in noua structura urbana.
6. Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii :
 - sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
 - accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

7. Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
8. Depozitare en gros.
9. Depozitare de materiale re folosibile
10. Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
11. Comert en gros.
12. Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
13. Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor

14. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
15. Ansambluri monofuncionale rezidentiale.
16. Locuire de tip individual.
17. Constructii provizorii de orice natura.
18. Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.
19. Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejurimi.

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)

20. Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari si circulatia parcelelor in ceea ce priveste forma si parcelarea terenurilor.
21. Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate
22. Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.
23. In cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp**.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

24. Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Scortarilor, dupa cedarea unei fasi de teren adiacenta strazii, drept servitute de utilitate publica.
25. Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis, acolo unde este posibil si unde exista calcan corespondent pe parcela vecina. La strada Scortarilor, spre limita Vestica, intrucat parcela se invecineaza cu UTR Vs, nu se va inchide frontul si se vor respecta conditiile de retrageri fata de limitele laterale. Spre latura Estica se va considera alipirea la calcanul cladirii invecinate.

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

26. Fata de limita laterala vestica a parcelei, se va asigura o retragere de min H/2 din inaltimea la cornisa masurata de la cota terenului natural, dar nu mai putin de 5.00m. Exceptie fac cladirile existente care sunt propuse pentru pastrare si restaurare. Eventualele extinderi ale cladirilor existente vor respecta conditiile de retrageri impuse pentru constructii noi
27. Fata de limita laterala estica, limita foarte neregulata si fragmentata, se va asigura o retragere de min. H/2 din inaltimea la cornisa masurata de la cota terenului natural, dar nu mai putin de 5.00m.
28. Fata de limita posterioara sudica a parcelei se va asigura o retragere de min. 5.00m de la canalul Morii Este posibila construirea pe noua limita de proprietate sudica rezultata in urma dezmembrarii Servitutii de utilitate publica. Noua limita de proprietate va fi

considerata aliniament, in fatadele de pe aceasta limita vor putea fi practicate goluri ; sunt admise balcoane si bovindouri iesite in consola max. 3.00m din planul fatadei cu conditia ca inaltimea libera sub acestea sa fie de min. 3.00m,

29. Fatada de limita nordica a parcelei, cea neadiacenta strazii Scortarilor, se va asigura o retragere de min. H/2 din inaltimea la cornisa masurata de la cota terenului natural, dar nu mai putin de 5.00m.

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

30. Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse.
31. Distantele se pot reduce la jumătate dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
32. Este posibila alipirea a doua corpuri de cladire daca ambele au calcan pe zona de conexiune.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

33. Se vor asigura 3 accese auto pe parcela ; doua dintre ele vor fi accese principale cu dublu sens, si latime de 6.00 m, si vor debusa in strazile Scortarilor si Buftea. Al treilea acces se va face din strada Scortarilor si va avea rol de acces secundar pentru aprovizionare.
34. Accesul auto din interiorul parcelelor in circulatia publica se va face (stanga - dreapta) in ambele sensuri de deplasare.
35. Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie
36. Din circulatia auto interioara se va asigura accesul la parkingul subteran

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

37. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, dispuse in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol.
38. Se va asigura un minim de 1loc de parcare pentru fiecare apartament sub 100 mp, si minim 2 loc de parcare pentru apartamente mai mari de 100 mp, plus cele destinate celorlalte functiuni de birouri, servicii si spatii comerciale.
39. Pentru functiunile comerciale se va asigura un loc de parcare la 35mp spatiu de vanzare ; se considera spatiu de vanzare 2/3 din suprafata desfasurata a spatiilor comerciale.
40. Pentru servicii si birouri se vor asigura un minim de 1loc/ 80 mp utili.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR (vezi PUG)

41. La strada Scortarilor, regimul de inaltime maxim admis este de 2S+P(+M)+5E+1R, inaltimea la cornisa nu va depasi 22 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 28 m. Ultimul nivel va avea o retragere de min 1.80m fata de planul fatadei.
42. In zona de sud-Est a amplasamentului, datorita pozitiei privilegiate in imediata vecinatate a Canalului Morii si a imobilului de birouri de pe strada Buftea care are un regim de

inaltimi similar, inaltimea maxim admisa este de 28.00m in punctul cel mai inalt, cu un regim de inaltime maxim admis de 2S+P+5E+R (2S+P+6^E)

43. Inaltimea totala maxima a corpurilor de cladire situate in interiorul parcelei, exceptand situatiile deja mentionate, va fi de maximum 22 m, cu o inaltime la cornisa de 19.00m si un regim de inaltime 2S+P+5E+R
44. In toate situatiile se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladiri noi :

45. Orice noua cladire propusa va tine seama de caracterul zonei, si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj.
46. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
47. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de 4.00 m de la cota trotuarului, cu conditia sa ocupe, cumulat, maxim o treime din lungimea frontului cladirii.
48. Acoperirea cladirilor va fi plana, (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%)
49. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.
50. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de «**coerenta** » si «**eleganta** »

Cladiri industriale supuse conversiei functionale :

51. Se vor conserva expresia arhitecturala, modenatura si materialele de finisaj ale fatadelor cladirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termica nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementari, in unele cazuri aceasta putand implica tehnologii si material special.
52. Se vor evidentia / diferentia in structura spatiala si expresia arhitecturala propusa elementele existente conservate si cele noi.
53. Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 din Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

54. Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
55. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
56. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
57. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice, si a dispunerea vizibila a claburilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

58. Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor verzi.
59. Se va sigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circualtiile publice in cazul ocupari parterului cu alte functiuni.
60. Spatiile verzi de odihna si de joaca vor fi destinate in exclusivitate folosintei in comun.
61. Pentru functiunea rezidentiala, se vor asigura minim 2.2mp/locatar spatiu verde amenajat si un loc de joaca pentru copii de minim 1.3mp/locatar.
62. Se vor pastra arborii care nu reprezinta un pericol, iar pentru fiecare arbore taiat se va planta un arbore nou in incinta studiata.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

63. Se interzice orice fel de imprejmuire pe limita nordica spre spatiul public (strada Scortarilor), si pe limita sudica (canalul Morii)
64. Pe limitele de proprietate adiacente proprietatilor private imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2.20 m si vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
UTR RiM – CUT maxim = 2.8

Data:
aprilie 2017

Intocmit,

arh. stag. Cezar Ioan-Mateescu

Verificat,

arh. Cristian Banut