

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA

REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE
COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER,
COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII
VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

loc. Apahida, jud. Cluj

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRII:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

AMPLASAMENT:

Strada George Cosbuc, nr. 7
loc. Apahida, jud. Cluj

BENEFICIAR:

THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj

PROIECTANT:

SC ATELIER RVD SRL
B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

DATA: 2023

FAZA: PUZ

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse de documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. Concluzii, măsuri în continuare
- Anexe
 - Certificat de Urbanism
 - Extrase de carte funciară
 - CI + CU
- Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE ÎN TERITORIU
2. PLANSA - SITUAȚIE EXISTENTĂ
3. PLANSA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
4. PLANSA - POSIBILITATEA DE MOBILARE URBANISTICĂ
5. PLANSA - REȚELE EDILITARE
6. PLANSA - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

1. Date generale

1.1 Denumirea lucrării

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANA
REALIZARE ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, ZONA DE
SERVICII, CENTRU DE CARTIER, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI,
GRADINITA, SPATII VERZI, PARKING AUTO, SERVICII

1.2 Amplasamentul corpului de proprietate

Strada George Cosbuc, nr. 7
loc. Apahida, jud. Cluj

1.3 Investitor

THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.
str. Tautului, nr. 42/A, ap. 1. sat. Floresti, comuna Floresti, jud. Cluj

1.4 Situatia juridica a terenului

PARCELE IN STUDIU	Numar cadastral	Suprafata	U.M.
Parcela 01	CAD: 69337	2574	mp
Parcela 02	CAD: 69363	747	mp
Parcela 03	CAD: 51650	2440	mp
Parcela 04	CAD: 72488	2668	mp
Parcela 05	CAD: 63848	1067	mp
Parcela 06	CAD: 54016	250	mp
Parcela 07	CAD: 51996	25320	mp
Parcela 08	CAD: 62352	2464	mp
Parcela 09	CAD: 69845	4200	mp
Parcela 10	CAD: 70987	2857	mp
Parcela 11	CAD: 66208	720	mp
Parcela 12	CAD: 68187	1500	mp
Parcela 13	CAD: 70016	2300	mp
Parcela 14	CAD: 69776	921	mp
Parcela 15	CAD: 71092	231	mp
Parcela 16	CAD: 71061	1169	mp
Parcela 17	CAD: 71520	235	mp

PARCELE IN STUDIU	Numar cadastral	Suprafata	U.M.
Parcela 18	CAD: 70345	768	mp
Parcela 19	CAD: 69769	392	mp
Parcela 20	CAD: 53052	795	mp
Parcela 21	CAD 70643	1565	mp
Parcela 22	CAD 62353	407	mp
	TOTAL	55591	mp

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor cu scopul elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL cu scopul final al construirii unui ansamblu mixta functional. Obiectul principal al PUZ-ului il constituie propunerea de reglementare a zonei studiate amplasate in com. Apahida, jud. Cluj.

Pe terenul situat se propune realizarea unui ansamblu functional mixt, compus din 10 corpuri de cladire cu functiuni mixte: locuire colectiva, comert, servicii, gradinita, dotari comunitare.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- schimbarea destinatiei zonei in zona mixta
- stabilirea traseelor noi de drum si retele edilitare
- re-parcelarea terenului
- stabilirea modului de organizare urbanistica a zonei
- configurarea / amplasarea cladirilor pe parcele
- realizarea acceselor pietonale si auto
- precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicilor urbanistici POT si CUT
- stabilirea tipurilor de locuinte si dotarilor complementare comunitare
- operatiuni notariale: trecerea unor terenuri din proprietatea privata in proprietate publica (administratia locala) si schimbarea unei parcele din proprietate publica in proprietate privata

1.3 Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare si PUG in curs de actualizare
- Sutudiu geologic
- Studiu topografic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Comuna Apahida este una dintre cele mai dezvoltate comune ale județului Cluj, din punctul de vedere al demografiei, al infrastructurii, al comerțului, dar și din multe alte privințe. Saltul înregistrat în ultimele decenii se datorează în primul rând proximității municipiului Cluj-Napoca, facand parte din zona metropolitana.

Zona adiacenta strazii George Cosbuc din Comuna Apahida, cu un fond construit predominant cu locuinte individuale si functiuni complementare care au rămas subconstruite

sau „enclave” de locuințe individuale între construcții de locuire colectivă.

Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, dar există o necesitate consistentă de funcțiuni de interes public, manifestata prin spatii improvizate de comerț și alimentație publică în clădirile neconforme existente.

De asemenea, în zona adiacentă zonei studiate, se observă o tendință de înnoire a fondului construit, prin restructurarea zonei și înlocuirea clădirilor existente cu imobile noi cu funcțiuni mixte, de a crea spații pietonale largi, trasee velo pentru biciclete, bandă dedicată pentru transportul în comun, în final rezultând o zonă cu un caracter unitar, și expresie arhitectural urbanistică metropolitană sensibilă la contextul aflat în tranziție de la rural la urban.

La nivelul ansamblului studiat, una dintre parcele, cea care are cea mai mare suprafață, este o fostă platformă industrială, care momentan nu mai funcționează și este lăsată în paragină.

Această zonă este prevăzută în PUG 2022 (în curs de elaborare) ca subzonă de restructurare inclusă într-un UTR de locuințe cu regim mare de înălțime și funcțiuni complementare.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilan, adiacent zonei centrale a localității Apahida.

2.3. Elementele cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren fără diferențe mari de nivel, considerat un teren plat, orizontal.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din străzile George Cosbuc, Liliacului, și strada Crisan.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona de studiu este constituită din 22 parcele - proprietăți private, pe unele din ele fiind prezente diverse construcții:

- CAD 54016 - Str. Crisan 18
 - imobil C1 - locuință unifamilială - P
- CAD 72488 - Str. Crisan 22
 - imobil C1 - locuință unifamilială - S+P
- CAD 51650 - Str. Crisan 24
 - imobil C1 - locuință unifamilială - P
- CAD 69363 - Str. Crisan 26
 - imobil C1 - locuință unifamilială - S+P
- CAD 51996 - Str. George Cosbuc 7
 - imobil C1 - locuință unifamilială - S+P
 - imobil C1 - birouri și atelier auto, regim de înălțime P+3E
 - imobil C2 - atelier mecanic, regim de înălțime Parter
 - imobil C3 - magazie materiale, regim de înălțime Parter
 - imobil C4 - hală depozitare utilaje, regim de înălțime Parter
 - imobil C5 - magazie, regim de înălțime Parter
 - imobil C6 - magazie, regim de înălțime Parter

- imobil C7 - centrala termica, regim de inaltime P Parter
- imobil C8 - cabina portar, regim de inaltime P Parter
- imobil C9 - statie pompe, regim de inaltime P Parter
- imobil C10 - anexe: depozit materiale, magazie, depozit carburanti, bazin, decantor, depozit utilaje, statie hidrofor, regim de inaltime P Parter

Zona studiata este delimitata dupa cum urmeaza:

- spre Sud - strada Horea si proprietati private.
- spre Est - calea ferata CFR;
- spre Nord - strada Liliacului si proprietati private.
- spre Vest - strada Crisan si proprietati private;

2.6. Echipare edilitara

Zona dispune de toate utilitatiile necesare. Retelele publice de apa, canalizare, energie electrica, comunicatii, gaz metan.

2.7 Probleme de mediu

In zona nu exista surse de poluare sau alti factori cu impact negativ asupra mediului.

2.8 Optiuni ale populatiei

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea investitorului, in vederea realizarii unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** - conform legii nr. 350/2001 actualizata, cu scopul realizarii unui **Ansamblu mixt** care sa cuprinda locuire colectiva, comert, dotari comunitare, birouri, gradinita, spatii verzi, parkinguri auto si alte spatii cu interes comunitar local si regional, servicii.

➔ CONCEPTUL URBANISTIC DE DEZVOLTARE

- creerea unui nou centru al comunei Apahida
- dotari comunitare de interes regional / local:
 - CENTRU APAHIDA
 - PARC CENTRAL
 - GRADINITA
 - SPATII COMERCIALE
 - PIATA AGROALIMENTARA
 - GARA CENTRALA APAHIDA- alipit zonei de dezvoltare studiate
- racordare ansamblu la reseaua stradala existenta si prevazuta in viitorul P.U.G0. / centura metropolitana
- integrare volumetrica
- viziune de dezvoltare si restructurare corelata cu intentiile viitorului Plan Urbanistic General al localitatii

➔ MODUL DE INTEGRARE IN ZONA:

- Racordare la reseaua stradala existenta si prevazuta in viitorul PUG

- racordare la rețeaua stradală existentă în localitate
- racordarea la noul drum prevăzut în lungul căii ferate - în stadiu de SF
- racordarea la infrastructura feroviara, prin crearea unui spațiu de interes în localitate
- legătura cu park and ride
- Creșterea progresivă în înălțime a clădirilor propuse, printr-o racordare volumetrică la clădirile învecinate, respectând inclusiv principiul reciprocității
- Perspectivă controlată între zona propusă și cea existentă - legătura cu reperele localității
- Integrarea în zona prin compensarea unor funcțiuni și dotări necesare locuirii.

➔ **INVESTITII PRIVATE** - conform plan de acțiune:

- Realizare grădiniță publică în cadrul ansamblului, deținută și operată privat
- Realizare infrastructură colectivă de strazi, la nivel de asfalt, între zona centrală a comunei Apahida și viitoarea Gara Apahida Centru
- Amenajarea unui spațiu public comunitar, parțial verde parțial minieră în cu destinația de activități de loisir, joacă, petrecere a timpului liber și evenimente culturale-sociale
- Realizarea infrastructurii de iluminat public
- Prelungirea și amenajarea canalului de ape pluviale pe latura de Nord a ansamblului
- Realizarea infrastructurii magistrale de canalizare între zona IPEG și Stația de Epurare Apahida Nord

➔ **INVESTITII PUBLICE** - conform plan de acțiune:

- Realizare drum de degajare a traficului în două etape:
 - Etapa 1 - cuprinde realizarea primului tronson de drum de degajare a traficului, respectiv drumul cuprins între DN1 (conexiunea în zona stației de epurare) și str. George Cosbuc
 - Etapa 2 - cuprinde realizarea tronsonului de drum de degajare a traficului, respectiv drum de la str. George Cosbuc până la Penny.

➔ **ETAPE DE REALIZARE A INVESTIEI:**

- desființarea construcțiilor existente
- **intocmire PUZ** - plan urbanistic zonal, cu scopul:
 - reglementarea coeficienților urbanistici pe parcelele studiate;
 - studiu și reglementare circulației drumuri interioare;
 - reglementarea regimului de înălțime la cornișă și maxim, pentru zona studiată, inclusiv numărul de niveluri subterane, și procentul de ocupare a terenului cu subsolul;
 - amplasarea clădirilor față de aliniament, laturile laterale și posterioare;
 - reglementarea numărului de parcaje subterane și supraterane, și analiza acceselor auto în parcaje
 - rezervele pentru spații libere și spații plantate;
 - condițiile de echipare edilitară a imobilelor propuse;
- comasarea parcelelor - teren construcții, în conformitate cu structura urbană propusă.
- operațiuni notariale ce includ intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică

- construirea ansablurilor propuse (in diverse etape)
- lucrari de infrastructura - strazi noi de acces la fiecare corp de cladire propus.
- se vor realiza trasee noi pentru utilitati prin extinderea acestora (pe strazile noi propuse), dupa care se va realiza bransarea constructiilor. Se propune extinderea rețelei de gaz, electrica, de apa/canal, de telefonie/internet.
- amenajarea si imprejmuirea terenului

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentatiei stau urmatoarele studii de fundamentare:

- PUG in vigoare si PUG-ul viitor
- studiu geologic si studiul topografic
- studiul de trafic anexate prezentei documentatii.
- Conform PUG Apahida, zona studiata este incadrata in UTR R-Lc - Zona de locuinte colective si functiuni complementare.

Utilizari admise: Locuințe colective, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism

Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

Utilizari interzire: Gospodării cu specific rural sau unități de locuit individuale;

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Amenajari: spatii verzi si de agrement, locuri de joaca, terenuri mici de sport, amenajari specifice colectarii deseurilor menajere.

Parcaje: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament: fie in parcuri exterioare amenajate, fie in garaje subterane. Pentru spatiile comerciale se vor asigura locuri de parcare separat de locatari, in numar corespunzator cf. normativelor.

Aspectul exterior al cladirilor: Pentru constructiile noi se va adopta o plastica arhitecturala reprezentativa, corespunzatoare zonei metropolitane Cluj;

Echipare tehnico-edilitara: cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare din zona.

• Extras studiu de trafic

Studiul de față corespunzător Eliberare P.U.Z – Realizare ansamblu mixt, strada George Coșbuc, nr. 7, sat Apahida, comuna Apahida, județul Cluj, și-a propus să analizeze impactul complexului asupra traficului generat. Principalul obiectiv al acestui studiu îl reprezintă analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii acestui ansamblu mixt cu diferite funcțiuni: asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare.

Din punct de vedere al raportului debit/capacitate, intersecția și tronsoanele studiate pot prelua traficul generat de noua amenajare în condiții actuale de circulație, anumite străzi având o impresionantă rezervă de capacitate de circulație.

În concluzie, acest ansamblu va genera o circulație locală care nu va afecta condițiile de desfășurare a circulației din acest moment, fiind identificat intervalul de vârf 08:00-09:00 AM care va aduce un plus de 16,90% iar plusul mediu orar este de 6.60 %.

Pentru a realiza modelarea cât mai corectă a traficului s-au efectuat simulări atât în situația actuală (rezultată în urma măsurărilor automate), cât și după finalizarea investiției și a noii structuri rutiere, cu softul AIMSUN 8.3 Advanced Edition.

Valorile emisiilor de CO₂ au fost approximate conform parametrilor LEM – London Emission Model 2017, pentru un vehicul care utilizează un model calibrat de emisii dezvoltat în colaborare cu Autoritatea de transport din Londra. Etalonarea a fost efectuată în 2017, utilizând măsurători efectuate în Londra. LEM a fost elaborat ca răspuns la observațiile conform cărora modelele de viteză medie au avut tendința de a anticipa emisiile la viteze reduse.

- Extras studiu geologic

Obiectivul prezentului raport geotehnic este investigarea unui teren pentru construcții în vederea autorizării lucrărilor de construire a unor imobile situate pe strada George Cosbuc în, în localitatea Apahida, comuna Apahida, județul Cluj.

Terenul este stabil, relativ plan, fără deformări de suprafață evidente, curtea fiind în cea mai mare parte betonată, cu zone înierbate.

Suprafața totală a terenului este de 25320 mp.

Suprafața construită este de 7566 mp.

Perimetrul este delimitat de strada la sud, cu acces de pe strazile Liliacului la nord și respectiv Horea la sud și proprietăți private cu sau fără construcții în rest..

În scopul determinării stratificației și parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum și a prezentei și naturii apei subterane, s-au executat preliminar 2 sonde geotehnice (PDG1 și PDG2) până la adâncimea de 10.00 m, ce urmează a fi dublate de foraje geotehnice cu prelevare de probe de pământ.

Conform SR EN ISO 14688-2 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare pământurilor interceptate sub umplutura s-au încadrat la argile maloase, cu rar pietris, pietrisuri nisipoase argiloase, saturate, cu indesare medie și argile marnoase, uscate, tari.

Umplutura heterogenă este constituită din argilă în amestec cu pietris.

Apa subterană a fost interceptată, la data executării investigațiilor (aprilie 2019), la adâncimile de 0.60 m și respectiv 1.05 m (nivel hidrostatic) în nivelul de umplutura.

Perimetrul investigat se află la cca. 920 m sud-est de cursul râului Someșul Mic. În arealul proprietății nu s-a identificat prezența apelor de suprafață.

3.2. Valorificarea cadrului natural.

Pe amplasamentul studiat sau în imediata vecinătate nu există cadru natural important.

Prin PUZ se propune amenajarea unei zone centrale verzi în suprafața de aprox 5000 mp.

3.3. Modernizarea circulației.

Accesele principale în cadrul ansamblului sunt:

- din strada. Crisan
- din strada Liliacului
- din strada George Cosbuc
- din artera nouă prevăzută în lungul căii ferate

Profilul stradal propus este cu sens dublu auto, compus din partea carosabilă cu lățime de 6 m cu două benzi de circulație auto, parcaje laterale intercalate cu spații verzi în aliniament cu lățime de 2,3 m și trotuare pietonale.

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare.

Se vor realiza trasee noi pentru utilitati prin extinderea acestora (pe strazile noi propuse), dupa care se va realiza bransarea constructiilor, dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa: reseaua de apa existenta se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;
- Canalizare: se propune realizarea unei magistrale de canalizare intre amplasamentul studiat si Statia de Epurare Apahida Nord, iar cladirile nou propuse in ansamblu se vor racorda la aceasta;
- Alimentare cu energie electrica: reseaua de electricitate se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;
- Alimentarea cu gaze: reseaua de gaze naturale se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;
- Telecomunicatii: reseaua de telecomunicatii se va extinde si pe strazile nou propuse in ansamblu iar noile constructii se vor racorda la aceasta;

Gospodarire comunală: evacuarea deșeurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona. Deșeurile se colecteaza selectiv.

3.5. Protectia mediului

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si comert, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

4. INDICATORII PROPUȘI

SUPRAFATA TEREN = 55 591 mp

Suprafata reglementata = 55 591 mp

din care:

UTR_1 - functiuni mixte = 53 591 mp

UTR_2 - institutii publice = 2 000 mp

▷ **UTR_1 - FUNCTIUNI MIXTE**

SUPRAFATA UTR - 53 591 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max propus UTR = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max propus UTR = 1,8

- in etapa de autorizare, la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA

S.C. max propus UTR = 32 154,6 mp

(S.C.D.) SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ

S.C.D. max propus UTR = 96 463,8 mp

SPATIU VERDE minim UTR = 30%

- în etapa de autorizare, la nivel de parcelă calculul spațiilor verzi se va raporta la nivel de UTR

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime max. propus: (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R

H cornișă max = +22 m

H max = +27 m

PARCAJE

locuinte:

- 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp

- 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. mai mare sau egală cu 50 mp

comert: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafață de vânzare

servicii: 1 loc de parcare autoturism la 100 mp suprafață utilă

▷ **UTR_2 - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE**

SUPRAFAȚA UTR - 2 000 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max propus UTR = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max propus UTR = 0,9

(S.C.D.) SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ

S.C.D. max propus UTR = 1 800 mp

SPATIU VERDE minim = 30%

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime max. propus: S/D+P+2E

4. CONCLUZII

Autorizarea lucrurilor de construcții se va face în baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local.

Consecințele realizării obiectivului propus:

- determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a clădirilor;
- dispunerea imobilelor în cadrul construit;
- reglementarea regimului de înălțime;
- stabilirea coeficienților urbanistici;
- soluționarea acceselor auto și pietonale;
- stabilirea numărului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilități edilitare;

Măsuri ce decurg în continuarea PUZ-ului

- facilitarea în autorizarea lucrurilor de construcții
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile
- creșterea valorii imobiliare pentru parcela studiată

Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului soluției: Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General.

Întocmit,
arh. Valentin BADARINZA

Coordonator RUR,
arh. dipl. Ionel VITOC

Sef proiect,
dr. arh. Rareș V. DRĂGAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR_1 – FUNCȚIUNI MIXTE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuințe unifamiliale
- terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul localității

Caracterul propus:

- zonă cu funcțiuni mixte, cu scopul creării unui nou pol urbanistic al localității

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

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

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Structură funcțională mixtă care să cuprindă locuire colectivă, zona de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, spații verzi, parking auto, funcțiuni culturale, de sănătate, de turism, alimentație publică.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

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

Garaje publice sau private sub și supraterane.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1 și punctul 2.2;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR :

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_1 este în suprafața de 53 591 mp, în care se propune realizarea 7 parcele construibile, 2 parcele pentru rețeaua de drumuri și 1 parcelă pentru zona de piață/spațiu verde.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul noilor parcele propuse, conform cu Planșa de Reglementări Urbanistice.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 6 m.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

Corpurile de clădire aferente celor 7 parcele construibile vor fi amplasate conform planșei de Mobilare Urbanistică.

În cazul curților interioare ale ansamblurilor între fațadele paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate - mai puțin parter).

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Toate parcelele propuse au acces auto și pietonal dinspre rețeaua de drumuri internă ansamblului care este racordată la rețeaua publică.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m. Se recomandă ca parcarile pentru vizitatori să fie prevăzute la sol.

Necesarul de parcaje se va dimensiona după cum urmează:

- locuințe:
 - 1 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. sub 50 mp;
 - 1,5 loc. de parcare autoturism pentru fiecare apartament cu A.U. mai mare sau egală cu 50 mp

- comert: 1 loc de parcare la 100 mp suprafata de vanzare
- servicii si birouri: 1 loc de parcare la 100 mp suprafata utila
- locuinte: 1 loc de parcare biciclete pentru fiecare apartament;
- comert: 1 loc de parcare biciclete la 150 mp suprafata de vanzare

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este (1-2)S/D+P+Mz+4E+2R

Înălțimea maxima la cornisa a cladirilor va fi de 22 m.

Înălțimea maxima a cladirilor va fi de 27 m.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei integrat în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.10. SPAȚII VERZI

La nivelul intregului ansamblu, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală a UTR. În etapa de autorizare la nivel de parcelă calculul spațiilor verzi se va raporta la nivel de UTR.

3.11. ÎMPREJMUIRI

Este interzisă împrejmuirea parcelelor cuprinse în această unitate teritorială de referință. Se pot face excepții în cazul parcelelor care se învecinează cu locuirea individuală existentă, unde se vor putea propune împrejmui.

Se accepta pentru delimitarea spațiilor publice cu caractere diferite împrejmuii transparente sau din vegetatie de max 1,2 m.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficientii de urbanism aferent PUZ se raporteaza la intreg UTR.

In etapa de autorizare la nivel de parcela calculul coeficientilor urbanistici POT si CUT se va raporta la nivel de UTR.

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim - calculat la nivel de UTR = 60 %

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim - calculat la nivel de UTR = 1.8

UTR_2 – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

1. CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

- teren cu specific industrial, incinta IPEG.
- terenuri cu locuinte unifamiliale
- terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul localitatii

Caracterul propus:

- zonă de institutii publice - gradinita

1.1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

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

Zona este rezultatul de urbanizare si parcelare a terenului in urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

1.2. SERVITUȚI:

Nu este cazul.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Instituții și servicii publice sau de interes public de învățământ.

2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Nu este cazul.

2.3.UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Terenul aferent UTR_2 este in suprafata de 2 000 mp, si este constituit dintr-o singura parcela.

3.2.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu 5 m față de circulația propusă prin PUZ.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 3 m.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Nu este cazul.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

Parcela aferentă UTR_2 are acces auto și pietonal dinspre rețeaua de drumuri internă ansamblului care este racordată la rețeaua publică.

3.6.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje este de un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției.

3.7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+2E

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12 m.

3.8.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

3.9.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona este echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.10.SPAȚII VERZI

Pe ansamblul parcelei spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

3.11.ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirile orientate 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 %

4.2. COEFICINT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Întocmit,
arh. Valentin BADARINZA

Coordonator RUR,
arh. dipl. Ionel VITOC

Sef proiect,
dr. arh. Rareș V. DRĂGAN