

P.U.Z – PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. DE RESTURCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL

Amplasament:
**Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,
Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3**



BENEFICIAR: **LUCAROM IMPEX SRL RO 6799137**
Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL**
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5
J12/3851/2017, CU: RO37782062
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701
tel/fax:0722396306, info@ektra.ro
www.ektra.ro

ŞEF PROIECT: **arh. TULOGDY László**

COORDONATOR URBANISM: **arh. VANCEA Marcel**

FAZA: **P.U.Z.**

DATA: **decembrie 2018**

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL**

Amplasament: **Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,
Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3**

Beneficiar: **LUCAROM IMPEX S.R.L. CUI RO6799137**
Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,
Str.Horea nr.17

Proiectant general: **SC EKTRA STUDIO SRL**
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5
J12/3851/2017, CUI: RO37782062
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701
tel/fax:0722396306, info@ektra.ro
www.ektra.ro

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

Data: **decembrie 2018**

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA / URBANISM: EKTRA STUDIO S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh.TULOGDY László

COORDONATOR URBANISM: arh. VANCEA Marcel

COLABORATOR: arh.GUTTMANN Emese

BORDEROU GENERAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL
Amplasament:	Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3
Beneficiar:	LUCAROM IMPEX S.R.L. CUI RO6799137 Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17
Proiectant general:	SC EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5 J12/3851/2017, CUI: RO37782062 Banca Transilvania, Cluj-Napoca, RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701 tel/fax:0722396306, info@ektra.ro www.ektra.ro
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data:	decembrie 2018

PIESE SCRISE

volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare 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. Zonificare 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

volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echipare edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

PIESE DESENATE

U.01.	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	SC. 1:5000
U.02.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1.1000
U.03.	UNITĂȚI TERITORIALE – SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1.1000
U.04.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	SC. 1.1000
U.05.	MOBILARE URBANISTICA	SC. 1.1000
U.06.	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	SC. 1.1000
U.07.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1.1000

volumul 1.

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE P.U.Z. „ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.1. Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL**
- 1.1.2. Beneficiar: **LUCAROM IMPEX SRL RO6799137
Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17**
- 1.1.3. Proiectantul general: **SC EKTRA STUDIO SRL**
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5
J12/3851/2017, CUI: RO37782062
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701
tel/fax:0722396306, info@ektra.ro
www.ektra.ro
- 1.1.4. Subproiectanți, colaboratori: **coordonator urbanism: VANCEA Marcel**
- 1.1.5. Data elaborării: **decembrie 2018**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului persoana juridica Lucarom Impex SRL pentru obiectivul **“ELABORARE PUZ RESTRUCTURARE pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL**, ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3. Tema de proiect prevede punerea în valoare a terenului cu nr CF:262053, 313009, 317330 prin realizarea unui ansamblu multifunctional conform PUZ.

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Actualizarea ridicării topografice
- Certificat de urbanism cu nr. 915 din 26.02.2016, 225 din 25.01.2018
- Studii de fundamentare pentru ELABORARE PUZ RESTRUCTURARE pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL care contine urmatoarele:
 1. Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere economic, urbanistic și arhitectural
 2. Tipuri de proprietate asupra imobilelor
 3. Echiparea tehnico-edilitară
 4. Studiu privind organizarea circulației și transporturilor completata elaborat de dr. Ing. Rodica

Dorina CADAR

- expertiză geotehnică elaborată de SC ARCON SERV SRL respectiv de dr. ing. Florian ROMAN
- avize de amplasament rețele edilitare

Alimentarea cu apa si canalizare: conf. Aviz cu nr. 569 / 6764 din 04.04.2016

Alimentarea cu energie electrica: conf. Aviz cu nr. 60101621283 din 21.03.2016, 60101831476 din 14.02.2018

Alimentarea cu gaze naturale: conf. Aviz cu nr. 209634342 din 29.03.2016, 210933017/20.02.2018

Conectarea la rețeaua de telecomunicatii:conf. Aviz. cu nr. 461 din 10.03.2016 , 398 din 19.02.2018

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

Zona studiată face parte din unitățile industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, construite în prima jumătate a secolului al XX-lea. Activitatea industrială sau feroviară inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.

În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (prezinzalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice, precum și clădiri propuse spre includere în această listă. Pe terenul propriu-zis studiat nu există clădiri monument istoric.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată, analizată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în cartierul Iris, la colțul intersecției bulevardului Muncii cu strada Oașului, traseu al tramvaiului 100 – 102. Zona studiată este delimitată:

- la nord – est: de B-dul Muncii până la intersecția cu strada Fabricii
- la nord: de intersecția sens giratoriu B-dul Muncii și strada Oașului
- la vest de strada George Gordon Byron
- la sud: proprietăți private cu locuințe unifamiliale respectiv terenuri cu clădiri industriale (sediul Fan Curier)

Suprafața reglementată în cadrul acestui proiect se află la adresa B-dul Muncii nr. 2, strada George Gordon Byron nr. 1-3, reprezintă unitatea teritorială de referință S_Rim, conform PUG Cluj 2014, delimitată la:

- nord și nord-est de B-dul Muncii
- în partea de vest strada George Gordon Byron
- în partea de sud de U.T.R. RrM3 și U.T.R. RiM

Elemente de referință în zonă reprezintă supermarketul Auchan la est de bulevardul Muncii, linia tramvaiului 100-102, sediul Fan Curier, pe terenurile industriale la sud de zona studiată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul studiat nu se găsesc elemente ale cadrului natural, fiind vorba de trei terenuri ale unor foste unități industriale, însă în proximitate se găsește un curs de apă secundară (U.T.R. Ve), afluent al Someșului care va fi reglementat astfel încât să mențină și să-și dezvolte caracterul cvasinatural într-un concept peisagistic coerent cu posibilitate de dezvoltare într-un spațiu public adiacent zonei de restructurare.

Din cauza diferenței de nivel B-dul Muncii prezintă un taluz de o înălțime de aproximativ 3,00 m către supermarketul Auchan.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat la contactul dintre terasa aluvionară a Someșului Mic și zona colinară din partea nordică a municipiului. El are suprafața aproximativ plană, iar diferența de nivel pe amplasament este de până la 2m. Cea mai mare parte din această diferență se consumă în zona bulevardului Muncii și intersecției cu strada Oașului.

Din punct de vedere geotehnic, straturile de pământ din subsolul amplasamentului se încadrează în categoria terenurilor medii și bune de fundare.

Amplasamentul analizat nu este expus fenomenelor de instabilitate și poate fi mobilat cu clădiri. (vezi Raport Expertiză Geotehnică atașat prezentei documentații)

Nu există riscuri naturale prin zonă.

2.4. Circulația

Zona studiată se găsește într-o zonă accesibilă printr-o rețea stradală și intersecții importante ale traficului teritorial.

Trasee și noduri de circulație existente în zonă:

- intersecția bulevardul Muncii și strada Oașului
- linia tramvaiului 100-102
- intersecția bulevardul Muncii și strada Fabricii
- terenul se găsește la limita zonei de servitute aeronautică civilă conf. RACR-CADT

Un taluz de înălțime 3 metri face trecerea dintre bulevardul Muncii și parcarea supermarketului Auchan, care se găsește la est de acest drum public. Parcarea acestuia se poate accesa din strada Fânațelor, care dă în intersecția bulevardului Muncii cu strada Oașului.

În general infrastructura urbană este degradată, traseele existente prezintă necesități de modernizare, soluționarea nodurilor de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul ce urmează să fie reglementată este unitatea teritorială de referință S_RiM.

Pe amplasamentul ce urmează să fie reglementată sunt în acest moment unități industriale în general în proprietate privată. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. O parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare, etc., desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Construcțiile existente sunt de facturii diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX.-lea. Ele se află în diverse stări de degradare. Suprafața construită în prezent este aproximativ 5%, în schimb nu există pe amplasamentul studiat spații verzi semnificative ca și suprafață.

Funcțiunile în proximitatea zonei au un caracter mixt:

- funcțiuni industriale, depozitare: de ex. sediul Fan Curier
- funcțiuni comerciale (supermarketul Auchan)
- funcțiuni rezidențiale, mixte realizate în cadrul PUZ str. Fabricii str.Sobarilor în anul 2012

În cadrul zonei studiate nu există suprafețe însemnate de spații verzi, însă în proximitate se găsește la vest de terenul studiat atât un curs de apă secundară afluent al Someșului Mic, cât și albia Someșului la nord de amplasamentul PUZ str. Fabricii – str. Sobarilor.

Nu există riscuri naturale pe amplasament sau în zonele adiacente.

Principalele difuncționalități reprezintă:

- caracterul general degradat al fondului construit
- incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice
- clădiri în stări de conservare degradate, pe amplasamentul studiat nu există clădiri cu valoare de patrimoniu industrial
- caracterul general degradat al infrastructurii urbane
- inexistența sau disfuncționalitatea unor zone de acces / primire
- lipsa unor spații verzi de suprafețe însemnate aferente zonelor de restructurare din intersecția bulevardul Muncii – strada Oașului.

2.6. Echipare edilitară

În zonă există toate rețelele de echipare edilitară.

Astfel:

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de apă DN 125 PEHD Pn 10 pe strada George Gordon Byron și rețea de apă DN 180 PEHD Pn 10 pe B-dul Muncii.

2.6.2. Canalizare

Pe strada George Gordon Byron există rețea de canalizare menajeră Dn 400 PVC, iar pe B-dul Muncii există rețea de canalizare menajera Dn 300 Beton.

2.6.3. În zona studiată există rețea de gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale, debitul gaze naturale instalat $Q_i = 1991,78$ mc/himentare cu gaze naturale.

2.6.4. Alimentare cu energie electrică

Există în zonă două posturi de transformare. Pe străzile George Gordon Byron și B-Dul Muncii există linie electrică aeriană.

Puterea electrică instalată estimată: $P_i = 4300,0$ kW

2.7. Probleme de mediu

În zona nu există riscuri naturale și antropice. Nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Zona nu are potențial balnear și turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

Administrația locală, Primăria Cluj-Napoca sprijină ideea dezvoltării unui ansamblu cu caracter mixt, care să includă o dotare publică, grădiniță, pe lângă funcțiunile principale locuire, birouri, spații comerciale, servicii. Totodată primăria dorește amenajarea unor spații verzi cu acces public nelimitat.

Elaboratorul documentației consideră că prin rezervarea suprafeței pentru dotare publică, creerea unor spații verzi cu acces public nelimitat, respectând proporția dintre funcțiunea de locuire și funcțiunile complementare de 70 – 30 % și prin amenajarea corespunzătoare a spațiilor publice se creează un ansamblu multifuncțional de calitate peste media urbană care poate să răspundă la cererea ridicată de locuințe și suprafețe dedicate pentru funcțiunile complementare ale orașului Cluj-Napoca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Planul urbanistic zonal va institui o zona multifuncțională ZM (zona mixta) cu locuințe, birouri, spații comerciale și o subzona de dotari publice ZM-DP – grădiniță. ZM va cuprinde o suprafața pentru spații verzi cu acces public nelimitat. - scuar. S-a stabilit și s-a rezervat o suprafață de 2000 mp pentru subzona cu dotarea publică – grădiniță în partea sud-estică a terenului – ZM-DP.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată în cadrul prezentului proiect face parte dintr-o zonă generală care necesită restructurări însemnate, pe lângă unitățile teritoriale de referință Zona construită protejată – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - **RiM**, parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de sconsuire deschis - **RrM3**, în proximitate se găsesc zone de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic – **Lip**, zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural **Lir**, zonă de locuințe colective realizate după anul 1990, zone de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall showroom – **Ec**, zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros – **Em**, zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – **Ve**.

Conform **Raportului de expertiză geotehnică** din punct de vedere geotehnic, straturile de pământ din subsolul amplasamentului se încadrează în categoria terenurilor medii și bune de fundare, așa încât nu sunt probleme deosebite la fundarea clădirilor, amplasamentul nu este expus alunecărilor de teren, nefiind situat pe versanți, iar excavațiile necesare realizării subsolurilor pot fi făcute în condiții de siguranță sub protecția unor lucrări de sprijinire adecvate.

Prin documentația de **Aviz de oportunitate** aprobată suprafața unității teritoriale de referință RiM reglementarea unei zone mixte cu următoarele indicatori și caracteristici:

- teritoriu urban cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată compusă din funcțiuni de locuire, respectiv
- dotări de interes public – gradiniță, funcțiuni de comerț, servicii, spații verzi cu loc de joacă tip public
- asigurarea servituții de utilitate publică aferent bulevardului Muncii
- acces auto din bulevardul Muncii și strada George Gordon Byron
- staționarea autovehiculelor în proporție de 75% în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina beneficiarului

3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare *Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere economic, urbanistic și arhitectural*

Din punct de vedere economic se propune crearea unei structuri multifuncționale, care să includă atât funcțiunile principale de locuire, comerț, servicii, cât și funcțiuni publice, care deservească o zonă mai mare, decât strict amplasamentul studiat. Aceste funcțiuni poate să fie: zonă verde, tip squar, cu acces public nelimitat, spații publice amenajate în dealungul drumurilor publice și în imediata vecinătate a clădirilor propuse. Se propune includerea unei funcțiuni dotare publică de învățământ, grădiniță, creșă sau școală.

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se propun ansambluri în regim închis, tipologii U, C, L, care să permită crearea unor fornturi continue ce va permite conturarea unei imagini coezive urbane, profile de străzi corespunzătoare. Se va pune accent pe relația ansamblului construit cu domeniul public, dezvoltarea unor spații urbane contemporane cu grad ridicat de finisare.

3.1.2. Concluziile studiului de fundamentare *Organizarea circulației și transporturilor*

Infrastructura urbană este în general degradată. Conform plan trafic teritorial propus atât bulevardul Muncii, cât și strada Oașului sunt artere de circulație cu ampriză propusă spre lărgire care dispune și linia tramvaiului 100-102, care contribuie la o foarte bună accesibilitate a zonei. Studiul are ca și concluzie că investiția propusă poate fi racordată la ansamblul de străzi analizate: Bulevardul Muncii și George Gordon Byron din municipiul Cluj-Napoca (doar prin relațiile descrise pentru intrare-ieșire) și mai departe la rețeaua rutieră din zonă și într-un cadru mai extins (cartier, municipiu), fără să stânjenească semnificativ circulația rutieră existentă în această

3.1.3. Concluziile studiului de fundamentare *Tipuri de proprietate asupra imobilelor*

Pentru reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii urbane este necesară realizarea profilelor stabilite prin PUG Cluj a celor două căi de comunicație principale din zonă: B-dul Muncii și strada Oașului. Pentru realizarea acestuia se propune cedarea unor fâșii de teren cu lățimi variabile spre cele două drumuri publice din terenurile de proprietate privată deținute de LUCAROM Impex SRL în folosință publică cu acces nelimitat. Se propune dezvoltarea unui ansamblu urban mixt multifuncțional care să răspundă la cerința orașului de a oferi noi zone locuințe, spații de servicii, birouri, dar și dezvoltarea unor spații tot cu acces public nelimitat, squaruri, zone verzi amenajați.

3.1.4. Concluziile studiului de fundamentare *Echiparea tehnico-edilitară*

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. 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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pentru reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii urbane este necesară realizarea profilelor stabilite prin PUG Cluj a celor două căi de comunicație principale din zonă: B-dul Muncii și strada Oașului. Pentru realizarea acestuia se propune cedarea unor fâșii de teren cu lățimi variabile spre cele două drumuri publice din terenurile de proprietate privată deținute de LUCAROM Impex SRL în folosință publică cu acces nelimitat.

Se propune dezvoltarea unui ansamblu urban mixt multifuncțional care să răspundă la cerința orașului de a oferi noi zone locuințe, spații de servicii, birouri, dar și dezvoltarea unor spații tot cu acces public nelimitat, squaruri, zone verzi amenajați.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul urbanistic general P.U.G. încadrează suprafața ce urmează să fie reglementată în unitatea teritorială de referință U.T.R. S_RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă.

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Constructului de restructurare, investițiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei.

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj- napoca și prioretarii unităților industriale.

Se va aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. - planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG. Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate în prezent nu există suprafețe însemnate de spații verzi, însă în proximitate se găsește la vest de terenul studiat atât un curs de apă secundară afluent al Someșului Mic, cât și albia Someșului la nord de amplasamentul PUZ str. Fabricii – str. Sobarilor, care în prezent nu are caracter public de spațiu verde amenajat, dar are potențialul să devină un spațiu de recreere cu caracter public.

Prin planul urbanistic zonal propus se definesc doua tipuri de spații verzi aferente suprafeței reglementate:

- spații verzi publice tip gradină, squar, în curțile organizate de construcțiile propuse - **Suprafata scuar cu acces public nelimitat 3608 mp**
- spațiul verde aferent construcțiilor propuse

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul dispune de o accesibilitate foarte bună, iar accesele auto se vor realiza atât de pe bulevardul Muncii cât și de pe strada George Gordon Byron.

În zona studiată planul urbanistic general PUG prevede servitutea de utilitate publică bulevardul Muncii cu un profil tip II.B. - 35 m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG și normele tehnice specifice. Pentru reglementarea acestei profile, prin planul urbanistic zonal se propune cedarea în proprietatea administrației locale o suprafață însemnată dealungul limitei cu bulevardul Muncii o lățime variabilă, creind un aliniament drept.

Se propune un profil tip III.B. - 18 m pentru zonă mixtă / rezidențială, astfel se propune cedarea unei suprafețe pentru regularizarea acestei.

Se propune un drum public care leagă bulevardul Muncii cu strada Byron cu profil tip III. G – 15 m.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiune	UTR ZM - Ansamblu mixt incluzand dotari publice-gradinita, spatii comerciale, birouri si locuinte. Subzona ZM-DP – zona dotari publice. Suprafata Teren 2000mp Suprafata teren studiat/ reglementat 22472 mp 100.0 % Suprafata donata pentru utilitate publica 2006 mp 8.9 % Largire Bdul Muncii 1802 mp Largire str. Byron 204 mp Suprafata donata pentru dotare publica – gradinita 2000 mp 8.9 % Suprafata scuar cu acces public nelimitat 3608 mp 16.1 % Suprafata verde - total 7804 mp 34.7 % Strada nou propusa profil IIIG 2320 mp 10.3 %
Servitute de utilitate publica. Modernizarea circulatiilor	Amplasamentul dispune de o accesibilitate foarte bună, iar accesele auto se vor realiza atât de pe bulevardul Muncii cât și de pe strada George Gordon Byron. În zona studiată planul urbanistic general PUG prevede servitutea de utilitate publică bulevardul Muncii cu un profil tip II.B. - 35 m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG și normele tehnice specifice. Pentru reglementarea acestei profile, prin planul urbanistic zonal se propune cedarea în proprietatea administrației locale o suprafață însemnată dealungul limitei cu bulevardul Muncii o lățime variabilă, creind un aliniament drept. Se propune un profil tip III.B. - 18 m pentru Strada Byron zonă mixtă / rezidențială, astfel se propune cedarea unei suprafețe pentru regularizarea acestei. Se propune un drum public care leagă bulevardul Muncii cu strada Byron cu profil tip III. G – 15 m. S teren pentru utilitate publica conform PUG: 2006mp S teren pentru drumuri publice propuse: 2320mp
Nr. Locuri parcare	Total: 880 locuri de parcare din care: 798 mp la subsolul imobilelor propuse 32 locuri de parcare pe strada noua propusa 23 locuri de parcare pe B-dul Muncii 22 locuir de parcare pe strada Byron 5 locuri de parcare pt gradinita
Suprafete conform PUZ propunere maxima	Pentru cladiri situate in pozitii particulare POT si CUT se va stabili prin PUZ restructurare Suprafata parcela studiată: 22472 mp CUT:2.28 POT:60% REGIM DE INALTIME Propus: 2S+P+14E, 2S+P+9E
Parcelar	Suprafata parcela studiată: 22472mp (suprafata din acte) ZM – - Ansamblu mixt incluzand dotari publice-gradinita, spatii comerciale, birouri si locuinte. Suprafata Teren: 22472 mp din care Subzona ZM-DP – zona dotari publice. Suprafata Teren 2000mp Suprafata Teren: 22472 mp din care se vor distinge :

1. suprafate destinate modernizarii circulatiilor din zona ansamblu mixt: 2. suprafata spatiu verde cu acces public nelimitat 3. imobile cu functiuni mixte avand regimul de inaltime intre 2S+P+9E – 2S+P+14E respectiv dotari publice

Planul urbanistic zonal va institui o zona multifuncțională **ZM** (zona mixta) cu locuințe, birouri, spații comerciale și o subzona de dotari publice **ZM-DP** – grădiniță. **ZM** va cuprinde o suprafață pentru spații verzi cu acces public nelimitat. - scuar. S-a stabilit și s-a rezervat o suprafață de 2000 mp pentru subzona cu dotarea publică – grădiniță în partea sud-estică a terenului – **ZM-DP**.

ZM – Zona mixtă locuințe, servicii, comerț și dotare publică

Caracterul zonei:

Organizare urbană pe principiul de fronturi închise așezate pe aliniament spre arterele principale de circulație (Bulevardul Muncii), fronturi închise și retragere min. 3,00 de la aliniament pe arterele de importanță locală (Strada Byron, drumul public nou propus)

Regim de înălțime (1-3 S) + P + 14 E pentru clădirile aflate în poziție urbană privilegiate, (1-3 S) + P+9 pentru clădirile așezate pe aliniament, (1-3 S) + P+6, (1-3 S) + P+8, retrase cu 3,00 m din aliniament pentru clădirile cu fronturi la străzi de importanță locală.

Principiu de dezvoltare:

Dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan /plan director ce implică utilizarea terenului neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare.

Funcțiuni:

Structura funcțională mixtă va include locuire colectivă, funcțiuni de birouri, spații comerciale și pentru servicii. Parterele către Bulevardul Muncii vor avea funcțiuni publice: spații comerciale, servicii birouri.

Indici urbanistici pentru ZM

P.O.T. max **60%**
C.U.T. Max 2,8 calculat pe suprafața de teren de 22472 mp.

BILANT TERITORIAL

SITUATIA PROPUȘA	suprafata	procentaj
S construita parter	7460 mp	36.5 %
Gradina publica	3608 mp	17.6 %
Strada nou propusa	2320 mp	11.3 %
Circulatii pietonale	2882 mp	14.1 %
Spatii verzi	4196 mp	20.5 %
S TEREN	22472 mp	100%
TOTAL SPATII VERZI	7804 mp	38.1%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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

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 (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public.

Avize:

Alimentarea cu apă și canalizare:

conf. Aviz cu nr. 569 / 6764 din 04.04.2016

Alimentarea cu energie electrică:

conf. Aviz cu nr. 60101621283 din 21.03.2016

Alimentarea cu gaze naturale:

conf. Aviz cu nr. 209634342 din 29.03.2016

Conectarea la rețeaua de telecomunicații:

conf. Aviz. cu nr. 461 din 10.03.2016

3.6.1. Alimentare cu apă

În zona studiată există rețeaua de apă DN 125 PEHD Pn 10 pe strada George Gordon Byron și rețeaua de apă DN 180 PEHD Pn 10 pe B-dul Muncii.

Debit de apă rece estimată $q_c = 20,0$ l/s.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă ce există în zonă.

3.6.2. Canalizare

Pe strada George Gordon Byron există rețea de canalizare menajeră Dn 400 PVC, iar pe B-dul Muncii există rețea de canalizare menajeră Dn 300 Beton.

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

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

Debit de calcul pentru canalizare menajera estimat $q_c = 35,0$ l/s

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Există în zona două posturi de transformare. Pe străzile George Gordon Byron și B-Dul Muncii există linie electrică aeriană.

Puterea electrica instalata estimate : $P_i = 4300,0$ kW

Puterea electrica absorbită estimată : $P_a = 2150,0$ kW

3.6.4. Alimentare cu energie termică

- Nu este cazul.

3.6.4. Telecomunicații

În zonă există cabluri de telecomunicații instalate în canalizație, în subteran și aerian. Obiectivul se va racorda la rețeaua existentă.

3.7. Protecția mediului

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin P.U.Z. nu vor da naștere unor surse de poluare. Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza: Puncte de colectare a deșeurilor menajere indicate în piesele desenate. Realizarea căilor de comunicație. Realizarea rețelelor tehnico – edilitare. Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public. Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spații verzi în cadrul investițiilor propuse.

3.8. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra imobilelor din zonă:

5350 mp nr. CF 262053 nr. Cad. 2872 proprietate privată – Lucarom Impex S.R.L.

6237 mp nr. CF 317330 nr. Cad. 3171330 proprietate privată – Lucarom Impex S.R.L.

10452 mp nr. CF 313009 nr. Cad. 313009 proprietate privată – Lucarom Impex S.R.L.

Determinarea circulației terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse:

-2006 mp - suprafață cedată pentru servitute de utilitate publică generată de Bulevardul Muncii, strada Byron, conform PUG Cluj

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin Planul Urbanistic Zonal se înscrie în procesul de restructurare a fostelor zone industriale din zona nordică a orașului prin conturarea unui ansamblu multifuncțional cu funcțiuni de locuire, servicii, comerț și dotare publică în regim de construire închis tip cvartal cu grad de ridicat de finisare urbană și spații publice – zone verzi.

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

Etapa a I-a

Trasarea drumurilor și realizarea și a lucrărilor tehnico – edilitare.

Etapa a II-a

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitară).

Etapa a III-a

Realizarea construcțiilor și amenajărilor urbane.

Cluj-Napoca
decembrie 2018

Sef proiect:
arh. TULOGDY László

Coordonator urbanism:
arh. VANCEA Marcel

Volumul 2.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. „ELABORARE P.U.Z. RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL”

Denumirea lucrării:	ELABORARE P.U.Z. RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
Amplasament:	Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii nr.2 str. Byron nr.1-3
Beneficiar:	LUCAROM IMPEX SRL RO 6799137 Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17
Proiectant general:	SC EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5 J12/3851/2017, CUI: RO37782062 Banca Transilvania, Cluj-Napoca, RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701 tel/fax:0722396306, info@ektra.ro
Faza de proiectare:	P.U.Z. regulament
Data:	2018 februarie

1. Dispoziții generale

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată. R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată – intravilan municipiul Cluj-Napoca, zona cuprinsă între B-dul Muncii, strada Byron o suprafață de 22 039 mp. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza: normele metodologice urbanism de aplicare a legii 350/2001 aprobat prin ordin 233 din 26 februarie 2016 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G 2014 municipiul Cluj-Napoca. Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe care este propusă amplasarea obiectivelor proiectate în zona PUZ. Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul
- cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții; 52 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;

- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administratei Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata. 53
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenurile asupra cărui se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, terenuri în proprietatea aceleiași persoane juridice Lucarom Impex SRL, conform următoarele CF-uri:

- CF nr. 262053, nr cad: 2872 în suprafață de **5,350 mp. - B-dul Muncii nr.2**
- CF nr. 317330, nr cad: 317330 în suprafață de **6237 mp. - B-dul Muncii nr.2 provizoriu**
- CF nr. 313009, nr cad: 313009 în suprafață de **10452 mp. - str. Byron G.G nr.1-3**

Tema proiectului constituie elaborarea unui plan urbanistic zonal de restructurare pentru construirea unui ansamblu multifuncțional cu funcțiunile principale: locuire, birouri, spații comerciale, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat și dotare publică – grădiniță.

Caracteristici:

Suprafata teren studiat/ reglementata	22472 mp	100.0 %
Suprafata donata pentru utilitate publica	2006 mp 8.9 %	
Largire Bdul Muncii	1802 mp	
Largire str. Byron	204 mp	
Suprafata donata pentru dotare publica - gradinita	2000 mp	8.9 %
Suprafata scuar cu acces public nelimitat	3608 mp	16.1 %
Suprafata verde – total	7804 mp	34.7 %
Strada nou propusa profil III G	2320 mp	10.3 %

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Teritoriul reglementat este unitatea teritorială de referință S-Rim conform PUG municipiul Cluj-Napoca. Se propune încadrarea zonei studiate într-o singură unitate teritorială de referință denumită **UTR ZM**. Cu structura funcțională mixtă incluzând locuire, birouri, spații comerciale, servicii, dotare publică și spații verzi cu acces public nelimitat. În interiorul ZM se delimitează o subzonă a dotărilor publice (grădinița), denumită subzonă **ZM-DP** – Subzonă dotare publică

ZM Zonă mixtă – locuințe, birouri, spații comerciale, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat, dotări publice.

ZM-DP Subzonă dotare publică: grădinița cu 4 grupe.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ZM , ZMDP

Caracterul actual:

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus:

Ansamblu multifuncțional care include locuințe, birouri, spații comerciale, servicii, dotare publică și spații verzi cu acces public nelimitat. Clădirile dispuse pe aliniament spre străzile principale, retrase din aliniament cu 3,00 m pe străzile secundare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Asigurare servitute publică, profil II.B – 35 m pe Bulevardul Muncii.

Se propune delimitarea unei suprafețe dedicate exclusiv dotării publice – grădiniță, cu o suprafață de 2000 mp în partea sud-estică a terenului.

Se propune realizarea unui drum public care face legătură între bulevardul Muncii cu strada Byron, având un profil tip III.G.-15 m conform PUG Cluj, anexa 6.

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

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Se va ceda suprafața necesară de teren pentru servitute de utilitate publică generată de bulevardul Muncii, profil tip II.B. - 35 m, și intersecția sens giratoriu bulevardul Muncii – strada Oașului.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare pe ambele laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

1. Se va ceda o suprafață necesară de teren pentru realizarea profilului tip III. B. - 18m stabilit prin prezentul regulament pentru strada Byron.

2. Se propune un drum public care va lega bulevardul Muncii cu strada Byron, având un profil tip III.G. - 15 m.

3. Se propune realizarea unui scuar cu acces public nelimitat în interiorul ansamblului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de învățământ, de turism etc.

Parterele clădirilor către Bulevardul Muncii vor avea destinație de spații comerciale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc. Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR RiM pag. 3/6 tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

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

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Se va delimita o zonă de minim 2000 mp dedicat dotării publice – grădiniță în partea sud-estică a terenului.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, pentru care alinierea se va realiza în retragere de 3 m.

Bulevardul Muncii: Clădirile se vor amplasa în aliniament.

Intersecție Muncii- Oasului: se va respecta alinierea conform planșa reglementară

Strada Byron: aliniere la 3m

Strada Nou Propusa: aliniere la 3m

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

ZM

Clădirile se vor dezvolta în adâncime după cum urmează:

Bulevardul Muncii: maxim 35,5m

Intersecție Muncii- Oasului: maxim 49,5m față de alinierea propusă

Strada Byron: maxim 22 m

Strada Nou Propusa: maxim 36,6 m

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt.

ZM-DP

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 32 m. Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la

cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ:

Conform Plansa Mobilare Urbana.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Nr locuri de parcare propuse: 798 parcari in subsol – 3 niveluri.

Bulevardul Muncii:

Strada Byron:

Strada Nou Propusa:

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor:

ZM

(a) pentru corpul de clădire către sensul giratoriu Bulevardul Muncii - strada Oașului aflată în poziție urbană privilegiată (considerată dominantă) se admite o înălțime de 47 m în punctul cel mai înalt, respectiv regim de înălțime (1-3S)+P+14.

(b) pentru corpurile de clădire către străzi principale – B-dul Muncii, înălțimea maximă nu va depăși 32 m, respectiv, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+9+etaj tehnic.

(c) pentru corpurile de clădire către străzi secundare – Strada Byron, respectiv drumul public nou propus înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 22 sau 28 m, respectiv regim de înălțime (1-3S)+P+8+etaj tehnic, (1-3S)+P+6+etaj tehnic.

ZM-DP

(d) pentru dotare publică – grădiniță înălțimea maximă de 10 m, respectiv regim de înălțime P+E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădiri noi 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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Clădiri industriale supuse conversiei funcționale Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

In zona studiata s-a prevazut un scuar public cu acces nelimitat in suprafata de 3600mp cu acces din strada nou propusa – strada A. Dinspre strada Byron, respectiv Bulevardul Muncii accesul se va realiza din doua ganguri la nivelul parterului.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Aceasta a fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Suprafața de scuar va avea funcțiuni de spații verzi spațiu public cu acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat. Utilizările admise pentru spațiul public – zonă verde:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) construcții tip ieșiri din garaj subteran

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 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. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZM - POT maxim = 60%

Subzona ZM-DP (dotari publice) POT maxim = 25%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZM CUT maxim = 2.8 calculat pe parcela initiala din certificatul de urbanism

Subzona ZM-DP (dotari publice) CUT maxim = 0.5

Cluj-Napoca
decembrie 2018

Sef proiect:
arh. TULOGDY László
TEKTUM Arhitectura & Arta S.R.L.

Coordonator urbanism:
arh. VANCEA Marcel