



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

str. Garii nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj
proiect nr. 19/2018

Beneficiar:	SC LIBERTY TECHNOLOGY PARK SA str. Garii nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament:	str. Garii nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	s.c. archdesign s.r.l. str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca
Proiectant arhitectura:	s.c. archdesign s.r.l. str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca arh. Victor Mihailescu
Proiectant R.U.R.:	arh. urb. Adrian Turcu



A. FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 19 / 2018

Denumire lucrare: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament: **Str. Garii nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Beneficiar: **sc LIBERTY TECHNOLOGY PARK SA**
str. Garii nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Data: iulie 2019

Nr. proiect **19 / 2018**

Faza proiect: **Plan Urbanistic Zonal**

Colectiv de proiectare: Proiectant general S.C. archdesign S.R.L.

Proiectant: arh. Victor Mihailescu

Desenat: arh. Claudia Popa

Proiectant R.U.R.: arh. urb. Adrian Turcu



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare

B.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1. Date de identificare ale proiectului

I.1.Denumirea obiectivului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

I.2. Amplasamentul: Str Garii nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

I.3. Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

I.4. Beneficiarul lucrărilor: SC LIBERTY TECHNOLOGY PARK SA

str. Garii nr. 21, Cluj-Napoca



I.5. Data elaborarii PUZ : iulie 2019

I.6. Suprafața studiată: 45.042,0 mp

2. Obiectul P.U.Z.

2.1. Obiectul P.U.Z. consta în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în calitate de proprietar al terenurilor studiate și în conformitate cu solicitarea Certificatului de Urbanism (anexat) în scopul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal”, în vederea edificării unui ansamblu compus din 2 imobile de locuințe colective, 3 imobile destinate funcțiunilor de birouri-servicii și un corp de clădire cu funcțiune de învățământ, respectiv grădiniță. Acestea vor fi deservite de 3 subsoluri, care adăpostesc în total 1.068 de locuri de parcare pentru autoturisme (dintre care 39 pentru persoane cu dizabilități) și 717 pentru biciclete.

În acest scop s-a obținut Avizul de oportunitate nr. 111 din 6.03.2019, prin care, în conformitate cu P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, se solicită reglementarea *UTR RiM - ”Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă” – S_RiM Libertatea* și aplicarea procedurii de urbanizare.

Astfel, prin PUZ se dorește stabilirea următoarelor reglementări pentru construire:

1. Reglementarea UTR RiM prin constituirea UTR **RiM_L - ”Teritoriu urban cu caracter mixt”**, zonă delimitată de pârâul Nadăș și strada Oașului Fundătură în partea de nord, UTR RiM (S_RiM Armătura) – în partea de vest, str. Gării – în partea de sud, UTR S_RiM TDR în partea de est, în deplină conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 111 din 6.03.2019. Prin prezentul regulament se propun următoarele reglementări:

- Secțiunea 2. Utilitate funcțională:

Art. 1 - Locuirea va ocupa între 25% și 70% din suprafața construită desfășurată totală a ansamblului. Se propune o reducere a procentului ocupat de această funcțiune, în favoarea dotărilor publice și cu acces public, necesare în zonă, conform studiilor analitice efectuate. Raportat la situația existentă, locuirea are, în momentul de față o pondere mult mai mare în favoarea dotărilor de interes public, care sunt insuficiente în zonă.

- Secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art. 4 – parcelele vor avea acces la drum public și suprafață mai mare sau egală cu 500 mp. Cele două caracteristici sunt considerate suficiente pentru descrierea parcelelor, având în vedere că propunerea de dezvoltare urbană are un singur beneficiar, iar obținerea autorizației de construire nu necesită modificări aduse parcelarului din punct de vedere urbanistic. În acest sens, întreaga ansamblul este realizat pe principiul cvartalului în cadrul parcelei urbane. Se propune prelungirea străzii Fundătura Oașului până la intersecția ei cu noua stradă realizată pe limita de vest a parcelei reglementate. Acestea vor permite accesul auto la toate clădirile de pe amplasament.



Art. 5 – Clădirile noi vor respecta aliniamentul de la strada Gării, Oaşului Fundătură, și străzile nou create, iar în cazul clădirilor retrase de la aliniament, acestea vor dispune de o retragere de minim 3 m, pentru a genera un spațiu suficient organizării acceselor și al altor dotări publice aflate în relație cu strada.

Art. 6 – Sunt definite retragerile față de limitele laterale și posterioare, având în vedere prevederile art. 4 referitoare la configurarea parcelelor. Urmărind aceleași argumente, se propun retrageri față de limitele laterale egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară, da nu mai puțin de 4,5 m. Pentru limita posterioară, se propun retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 9 m.

Art. 7 – Distanța între clădirile propuse, aflate pe aceeași parcelă, va fi de minim 1/2 din înălțimea clădirii cele mai înalte.

Art. 10 – Se propune un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R+Et, cu mențiunea că, pentru ultimul nivel, cu destinație strict tehnică, se acceptă o înălțime maximă de 28 m.

Art. 13 – Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața terenului, iar acestea vor cuprinde vegetație joasă și medie. Din cauza organizării subsolului care adăpostește peste 75% din necesarul de parcări și a păstrării celor două corpuri de clădire existente, se acceptă organizarea spațiilor verzi parțial peste subsol, asigurându-se un strat vegetal de min. 70 cm. Planșa A\PUZ\5a – Analiza spațiului verde, prezintă *situația existentă* a acestuia, unde, din totalul de 17.774,98 mp de spațiu verde (39,52 % din suprafața terenului), 3.157,82 mp (7,01 %) este spațiu verde pe sol natural, în timp ce 14.617,16 mp (32,45 %) reprezintă suprafața de spațiu verde peste platformele betonate ale fostei fabrici Libertatea, cu un strat vegetal de 5-15 cm grosime (conform forajelor realizate în studiului geotehnic). Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), spațiile verzi vor fi în procent de minim 30% din suprafețele organizate, o mare parte din frontul la strada fiind ocupat de clădirile existente și accesele auto.

2.2 Solicitări ale temei de program

Prin prezenta documentație se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-édilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- regimul de construire propus;



2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în *UTR RiM* "- Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă" – *S_RiM Libertatea*.

Astfel, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;
- dezvoltarea zonală a infrastructurii edilitare – apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.

3. Surse de documentare

3.1. Lista studiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.
- Certificat de urbanism nr. 617, din 16.02.2018; și Certificat de Urbanism 3801/03.08.2017
- Aviz de oportunitate nr. 111, din 6.03.2019;
- Documentația cadastrală;

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiul geotehnic;
- Studiul de trafic;
- Studiu de fezabilitate;
- Masterplan
- Avize;

3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora , regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

3.4. Baza topografică

Suportul topografic este întocmit de SC TopoNet SRL, ing.Comiza Gheorghe și cuprinde întreaga suprafață a zonei studiate prin documentația P.U.Z. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, elemente ale cadrului natural (pârâul Nadăș), precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).



3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile PUG Cluj-Napoca cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului prealabil de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

1.1. Date privind evoluția zonei

Amplasamentul studiat este localizat în fosta zonă industrială aflată în plină restructurare urbană, delimitată la sud de strada Gării și la nord de pâraul Nadăș. Zona este neomogenă din punct de vedere al tipologiilor de construcții și al parcelelor, locuințele unifamiliale izolate alternează cu parcele ample ale incintelor industriale.

2. Încadrarea în localitate

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona ce se va reglementa este delimitată, conform Studiului de Oportunitate, de următoarele vecinătăți:

- Nord: pâraul Nadăș și strada Oașului Fundătură;
- Vest: UTR RiM - S_RiM Armătura
- Sud: strada Gării;
- Est: UTR RiM - S_RiM TDR

Zona ce se va reglementa prin documentația P.U.Z. este formată din 8 parcele alăturate, situate pe strada Gării, nr. 21. Acestea reprezintă proprietăți private, aparținând SC Liberty Technology Park SA.

Parcelele care alcătuiesc zona reglementată, aflate pe strada Gării, nr. 21, sunt identificate prin următoarele numere cadastrale:

Extras CF 257674 – S teren = 3.272 mp

- 257674 C2 – Corp A, clădire administrativă, regim de înălțime S+P+1E.

S. construită = 844 mp

- 257674 C3 – Casa poarta P, S construit = 56 mp

Extras CF 260151 – S teren = 10.081 mp



- 260151 C2 – Corp B, clădire administrativă, regim de înălțime S+P+Mez+E.
S. construită = 2.332 mp
- 260151 C4 – Corp C, administrativ C, regim de înălțime S+P+E,
S. construită = 1.384 mp

Extras CF 270442 – S teren = 5.967 mp

- 270442 C1 – Corp E, extins, modificat și reabilitat între anii 2013-2016, P+3E.
- Spații comerciale, servicii și birouri.
S. construită = 850 mp
- 270442 C2 – Corp D, extins, modificat și reabilitat între anii 2013-2016, P+2E.
- Spații comerciale, servicii și birouri.
S. construită = 3.378,0 mp

Extras CF 261797 – S teren = 8.870 mp

Extras CF 267798 – S teren = 4.831 mp

Extras CF 278827 – S teren = 1.070 mp (măsurată 975 mp)

Extras CF 280158 – S teren = 6.924 mp

Extras CF 280191 – S teren = 4.027 mp

Suprafața totală a zonei reglementate este de **45.042,00 mp** (măsurată 44,946 mp), cu o diferență de 41 mp față de suprafața inițială a planului topografic, rezultată prin eliminarea suprapunerilor din cadastru. Astfel, parcela cu nr cad. 261797 are o suprafață de 8.870 mp, în loc de 8.911 mp.

Suprafața construită a imobilelor existente, în interiorul zonei reglementate, este de 8.844,00 mp, iar suprafața desfășurată totală a acestora este de 22.613,75 mp.

2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Atât perimetrul reglementat cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală, fiind construite pe un parcelar neomogen și neregulat.

Predomină construcțiile industriale, alternate de locuințele unifamiliale cu caracter mai degrabă semi-rural sau ca rezultat al unor dezvoltări nesistematice, edificate în regim de construire izolat. De asemenea în zonă mai regăsim unele imobile de locuințe colective cu regimul redus de înălțime, rezultat al unei încercări de sistematizare demarata înainte de 1989.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de toate rețelele edilitare necesare (apă, canal, electricitate, gaz și telefonie).

3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.



În conformitate cu studiul geotehnic al terenului studiat, a fost evidențiată o structura litologică cu alternanțe de pietriș, nisip și argile cafenii-negricioase, cu resturi de materiale de construcții;

Straturile terenului sunt următoarele, conform forajului:

- pământ vegetal, 5-15 cm;
- umplutură alcătuită din alternanțe de argile cafenii-negricioase, nisip, nisip argilos și pietriș, cu fragmente de cărămizi, 5,55 m;
- pietriș în amestec cu nisip cafeniu și liant, neuniform, 2,30 m;
- nisip argilos, cenușiu – negricios, 2 m;

Cadrul natural este completat de învecinarea cu paraul Nadas, pe latura nordică, în prezent, malul este neamenajat, având o vegetație alcătuită din arbori și arbuști pitici specifici zonei de albie.

4. Circulația

Accesul la zona reglementată se realizează: de pe strada Gării, nr. 21, accesul principal, strada cu dublu sens, de pe strada Oașului Fundătură, strada cu dublu sens și de pe noua stradă propusă pe limita vestică a amplasamentului.

În cadrul parcelei urbane, accesul auto este distribuit direct către subsol, iar pentru accesul autospecialelor în caz de urgență, sunt asigurate căi de circulație la nivelul parterului, de lățime 3,50 m, reprezentate prin suprafețe dalate.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

În conformitate cu reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în UTR Rim "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta" – S_RiM Libertatea.

În interiorul zonei reglementate, funcțiunea principală este cea de birouri și servicii, imobilele fiind convertite din fostele spații de producție și administrative ale platformei industriale Libertatea.

5.2. Relationari între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate este cea de spații de birouri și servicii. Zona adiacentă cuprinde funcțiuni industriale, spații de birouri, servicii, locuire individuală și colectivă. Nu există o relaționare coerentă între funcțiunile adiacente existente, dezvoltarea zonei fiind realizată în mai multe etape și este în prezent în curs de restructurare.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, în limitele conturului UTR-ului ce se va reglementa există următoarele parcele construite :

Parcela cu nr. Cad. 257674, aparținând SC Liberty Technology Park SA, cu S teren = 3.272 mp. Parcela deține un imobil de clădire administrativă, cu regim de înălțime S+P+E și un imobil Casă poartă, cu regim de înălțime P. Sc total pe parcelă este de 900 mp.



Parcela cu nr. Cad 260151, aparținând SC Liberty Technology Park SA, cu S. teren = 10.081 mp. Parcela deține două imobile de clădire administrative cu regim de înălțime S+P+Mez+E și, respectiv regim de înălțime S+P+E, însumând o Sc. totală de 3.716,0 mp.

Parcela cu nr. Cad 270442, aparținând SC Liberty Technology Park SA, cu o S teren = 5.967 mp. Parcela conține două corpuri de clădire cu funcțiuni de birouri, spații comerciale și servicii, cu un regim de înălțime P+3E, respectiv P+2E, însumând o Sc. totală de 4.228,0 mp.

Parcelele cu nr. Cad 261797 – S teren = 8.870 mp, **nr. Cad 267798** – S teren = 4.831 mp, **nr. Cad 278827** – S teren = 1.070 mp (măsurată 975 mp), **nr. Cad 280158** – S teren = 6.924 mp, și **nr. Cad 280191** – S teren = 4.027 mp, aparținând SC Liberty Technology Park SA, sunt libere de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona reglementată, fondul construit reprezintă clădiri ale fostei platforme industriale Libertatea, reconvertite și reabilitate în urma procesului de restructurare urbană desfășurat în perioada 2013-2016. Clădirile sunt reabilitate la standarde moderne pentru a acomoda spații de birouri și servicii din domeniul IT și medical. Din punct de vedere al esteticii, arhitectura acestora folosește un limbaj coerent, care îmbină imaginea inițială a fatadelor cu una contemporană. Clădirile existente adăpostesc funcțiuni compatibile cu propunerea actuală, motiv pentru care sunt păstrate și integrate în noul concept urban.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona reglementată cuprinde servicii de alimentare publică și sala de sport. Zona adiacentă oferă servicii comerciale de mici dimensiuni. Pe strada Garii este asigurat transportul în comun. În vecinătate, la intersecția străzii Garii cu str. Oasului, există un punct de alimentare cu combustibil auto.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi existente ale zonei sunt constituite pe fostele platforme betonate ale fabricii Libertatea, stratul de pământ vegetal fiind suficient pentru a asigura o vegetație mică și medie. Există și câțiva arbori maturi (Tuia, Tei și Nuci) care au fost păstrați în dezvoltarea anterioară. De-a lungul pârâului Nadăș, vegetație este, alcătuită din arbori și arbuști pitici specifici zonei de albăie.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfuncționalități

În configurația actuală a zonei propusă pentru reglementare sunt semnalate o serie de disfuncționalități. În primul rând, este favorizat accesul auto în profunzimea amplasamentului, prin prezența unei străzi carosabile și a locurilor de parcare amenajate la sol. Acest lucru este în contradicție cu imaginea dorită, a unui



ansamblu urban ce promoveaza un mediu de viata sanatos, cu spatii verzi, suprafete pietonale ample si posibilitati de amenajare a pistelor de biciclete.

O alta problema o reprezinta lipsa accesului la apa, in partea nordica a amplasamentului. Acest element natural este neglijat in momentul de fata, el putand fi valorificat prin eventuale amenajari peisagere, ca parte din ansamblul propus, care sa indrepte focusul inspre paraul Nadas.

6. Echipare edilitara

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura complete (gaz, canalizare, apa, electricitate, telefonizare, fibra optica). Cladirile existente sunt racordate la toate retelele edilitare existente in zona.

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funciunea zonei (birouri, servicii și locuire colectivă) nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zonă

Principalul acces în zona studiată se face pe strada Gării și prin intermediul străzii Oașului fundătură.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectia

În zona studiată nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

În zona studiată nu sunt semnalate resurse naturale care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament. Zona se preteaza realizarii unor functiuni turistice de business, datorita invecinarii cu gara Cluj-Napoca precum si a accesului facil din principalele artere de circulatie ale orasului.

8. Optiuni ale populatiei

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administratiei publice locale prin care asigura planificarea și coordonarea dezvoltarii localitatii. Acest instrument necesita coordonarea eforturilor comunității la încă doua nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care sa facă viabile fiecare sector al dezvoltarii locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/intretinerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economica, protecția mediului localitatii.



Luarea deciziei este în sarcina factorilor de decizie abilitati: pregatirea acestora se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ:

- Administratia Publica Locala are ca principala sarcina coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;
- Cetățenii, structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de baza în implementarea politicilor de dezvoltare locala: sunt sursa principala de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a PUZ:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile, în care este valorificată suma resurselor;
- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin „lege” locală;
- monitorizarea este un proces complex în cadrul caruia interesele comunității și obiectivele pe termen mediu și lung sunt apreciate ca foarte importante în procesul de construire a unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- proiectantul considera realizabilă inițiativa proprietarilor, datorită faptului că investiția propusă se încadrează, din toate punctele de vedere, în reglementările PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul reglementat, care este principalul obiectiv al acestei documentații P.U.Z., este format din 8 parcele alăturate, situate pe strada Gării, nr. 21, identificate după următoarele date:

- Parcela 1

SC Liberty Technology Park SA

CF nr. 257674 – S teren = 3.272 mp

- Parcela 2

SC Liberty Technology Park SA

CF nr. 260151 – S teren = 10.081 mp

- Parcela 3

SC Liberty Technology Park SA

CF nr. 270442 – S teren = 5.967 mp

- Parcela 4



SC Liberty Technology Park SA
CF nr. 278827 – S teren = 1.070 mp (*măsurată 975 mp*)

- Parcela 5
SC Liberty Technology Park SA
CF nr. 280158 – S teren = 6.924 mp

- Parcela 6
SC Liberty Technology Park SA
CF nr. 280191 – S teren = 4.027 mp

- Parcela 7
SC Liberty Technology Park SA
CF nr. 261797 - S teren = 8.870 mp

- Parcela 8
SC Liberty Technology Park SA
CF nr. 267798 – S teren = 4.831 mp

Astfel rezultă o suprafață totală de 45.042 mp, ce se va reglementa. Pentru aceasta s-au efectuat studii urbane cu rol analitic, pe o raza mai ampla, inafara zonei reglementate, in urma carora au rezultat o serie de concluzii.

Din punct de vedere al relatiei zona-oras, amplasamentul este usor accesibil, avand o legatura facila cu zona centrala a orasului, care se realizeaza pe arterele secundare de circulatie, strada Garii, strada Oasului si strada Traian. De asemenea strada Garii reprezinta o legatura intre zona studiata si zone limitrofe sau din afara municipiului Cluj-Napoca, pe cale rutiera, efectuate pe calea baciului si strada Oasului. Totodata, prin proximitatea fata de gara, devin accesibile si modalitatile de transport feroviar.

Zona studiata pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal reprezinta o fosta incinta industrială, al carei process de reutilizare si reintegrare in necesitatile actuale ale orasului a inceput in anul 2013, prin reconversia functionala a 3 corpuri de cladiri. Din punct de vedere al conformarii spatiale, acestea dispun de o volumetrie regulata, insa modul de dispunere, raportat la aliniament, este respectat doar partial; respectiv una dintre cladiri (corp E) este dispusa in aliniament la strada Garii, in timp ce celelalte doua au retrageri diferite. Aceeasi abatere de la regula este semnalata pe zona de studiu extensa, care cuprinde si parcelele invecinate amplasamentului.

La fel, din punct de vedere al tesutului urban, se face resimtita aceeași incoerenta. Volumetria cladirilor si tipologiile de parcele alterneaza, de la cele care adapostesc incinte industriale, la cele pentru cladiri de locuire individuala. In proportie redusa sunt prezente si alte functiuni: dotari publice, locuire colectiva si servicii. Pentru a crea un echilibru intre functiuni, propunerea vine cu un procent micșorat de cladiri dedicate locuirii, considerand ca prezenta acestora in zona este bine marcata in momentul de fata, si ceea ce lipsesc sunt mai multe functiuni publice si dotari cu acces public care sa deserveasca imprejurimile.



Tot in ceea ce priveste tesutul urban, se observa in configurarea parcelor, tratarea in mod eronat a legaturii cu paraul Nadas, nefiind amenajate modalitati de acces, sau parcursuri de-a lungul cursului de apa, cu acces public.

Urmarind analiza dotarilor publice se pot observa o serie de facilitati care favorizeaza dezvoltarea urbana in zona propusa pentru reglementare: transport in comun, existenta elementelor de cadru natural, a paraului Nadas, a parcului Armatura, la distante de maxim 300 m de amplasament. În acest context, propunerea unor noi cladiri de birouri, servicii si de locuire colectiva, se justifică și completeaza necesitatile functionale in zona, pentru a-i asigura o dezvoltare uniforma in timp. Acest tip de interventie, prin magnitudinea sa, poate deveni un element catalizator pentru ulterioarele dezvoltari urbane in zona, care vor reface, in timp, peisajul dezolat al fostelor platforme industriale.

2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu reglementarile PUG Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se afla situat în *UTR Rim "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta" – S_RiM Libertatea*.

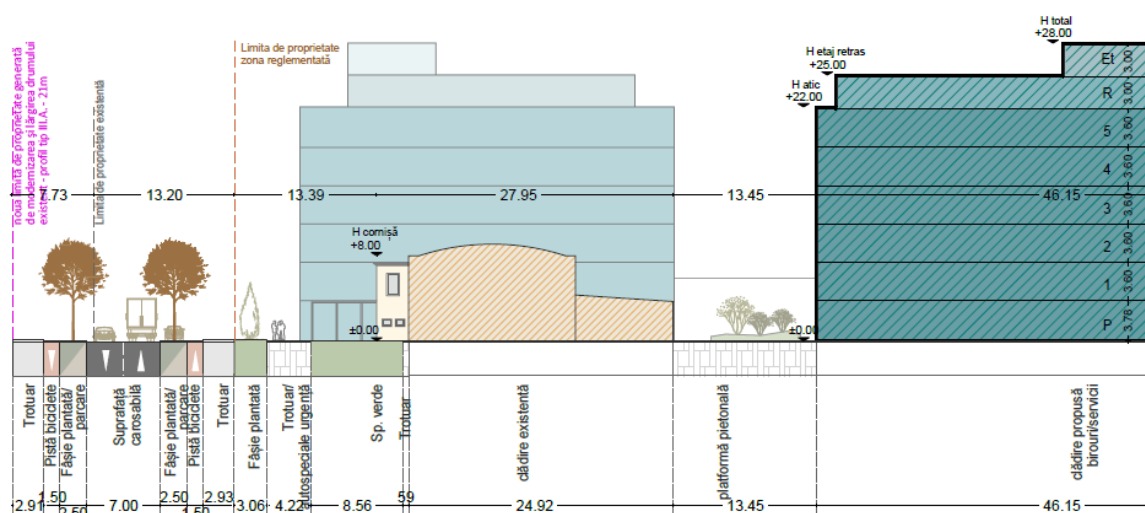
3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului plat si conditiilor bune de fundare. De asemenea se va lua in considerare si relatia cu paraul Nadas, situat pe latura nordica a zonei reglementate.

4. Modernizarea circulatiei

Prin proiect se propune implementarea unui nou profil transversal la str. Gării, de tip III.A 21m – zonă mixtă, conform anexei 6 din P.U.G. municipiu Cluj-Napoca. De asemenea, in capatul strazii Garii inspre str.Oasului, vor fi propuse 3 benzi de circulatie, pe o lungime de cca. 80 m, pentru a se putea facilita virajul la dreapta de pe str.Garii pe str.Oasului, cu banda dedicata.

Secțiune ansamblu zonă reglementată





Pentru fluidizarea circulației auto în zonă, luând în considerare viitoarele dezvoltări urbane pe parcelele vecine, se propune o stradă cu dublu sens în partea vestică a zonei reglementate. În această fază ea va avea un profil transversal de 7 m lățime, alcătuit din benzi de circulație auto de 3 m lățime și un trotuar de 1 m. Ulterior, odată cu reglementarea parcelei vecine, aflate în proprietatea SC Armătura SA, profilul acesteia va fi alcătuit din două benzi de circulație auto, piste de biciclete și trotuare pe ambele sensuri.

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

Întregul amplasament este încadrat în UTR Rim "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta" – S_RiM Libertatea.

Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului pentru parcelele beneficiarului se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse. Astfel, se propune modificarea categoriei funcționale din UTR Rim în UTR RiM_L, pentru zona stabilită în studiul de oportunitate.

UTR RiM_L - "Teritoriu urban cu caracter mixt"

- regim de înălțime maxim admis: (1-3S)+P+5+R+Et;
- P.O.T. max = 60% (40% pentru locuire);
- C.U.T. max = 2,8

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICARE

ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
RiM, S_RiM Libertatea	44.641,11	99,11	-	-
Ve	184,82	0,41	184,82	0,41
RiM, S_RiM TDR	216,07	0,48	-	-
RiM_L	-	-	44.857,18	99,59
TOTAL S. TEREN	45.042,0	100,00	45.042,0	100,00

Se propune realizarea a două imobile de locuinte colective cu regim de înălțime S+P+5E+R+Et, două imobile cu funcțiuni mixte, de birouri și servicii, cu un regim de înălțime (1-3)S+P+5E+R+Et, un imobil de birouri și servicii cu un regim de înălțime (1-2)S+P+5E+R+Et și un corp de clădire cu funcțiunea de grădiniță, regim de înălțime (1-2S)+P+1E. Înălțimea la atic/cornisa a imobilelor de locuire colectiva va fi de 19,3 m, cu înălțime totală de 25,5 m, iar cea a clădirilor ce adapostesc funcțiuni mixte va fi de 22 m la atic cu o înălțime totală de 28 m.



Subsolul va fi divizat în 3 zone, una care deservește cele două cădiri de locuințe colective, un alt tronson va fi realizat în zona corpurilor A și H, deserving cele două clădiri și cele existente pe amplasament, iar al treilea tronson va asigura locurile de parcare pentru corpurile F și G.

Investiția se poate realiza în etape succesive în funcție de necesitățile pieței imobiliare.

6. Dezvoltarea echipării edilitare

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea rețelelor existente pe amplasament.

6.2. Canalizare

Imobilele propuse se vor racorda la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare racordate la rețeaua de colectare a acestora, existenta în zonă. Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi și burlane. Burlanele vor fi prevazute cu palnii cu sita/parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementarile din avizul detinatorului rețelelor.

6.4. Alimentare cu căldură

Imobilele propuse vor avea centrala proprie care va asigura incalzirea.

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementarile din avizul detinatorului rețelelor.

6.7. Gospodărire comuna

Pe amplasament sunt realizate 3 puncte gospodărești îngropate pentru colectarea selectiva a deseurilor din fiecare imobil. Acestea sunt dispuse pentru a fi ușor accesibile de către compania de salubritate, de pe strada Oașului Fundătură, respectiv de pe strada nou creată. Preluarea deseurilor va fi realizata de către compania de salubritate arondata zonei, conform contractului de salubritate.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilele propuse vor avea functiunea de locuinta, birouri, servicii, spații comerciale și învățământ, nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice și nu vor exista emisii poluante.



7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona nu au fost evidentiaste riscuri naturale care sa necesite masuri de prevenire.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existentă în zonă. Pentru apele aferente platformelor auto, va fi prevazut un separator de hidrocarburi.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specializata, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Sistemul de gestiune al deseurilor in interiorul zonei reglementate va fi realizat de catre beneficiar, prin organizarea a trei puncte îngropate de colectare selectiva a deseurilor din fiecare imobil aflate in zone usor accesibile de catre compania de salubritate. Acestea vor fi amplasate în relație cu str. Oasului Fundatura și strada nou creată în vestul amplasamentului. Preluarea deseurilor va fi realizata de catre compania de salubritate arondata zonei, conform contractului de salubritate.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, neexistand terenuri degradate. Suprafetele de spatii verzi vor fi realizate pe un strat vegetal de minim 70 cm deasupra subsolului sau a platformelor betonate existente. Malurile paraului Nadas vor fi amenajate, fara a se interveni asupra configuratiei albiei. Arborii maturi sanatosi existenti vor fi pastrati pe cat posibil sau vor fi replantati in zone in care sa fie pusi in valoare.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate peisager, prin plantarea de gazon natural si vegetatie mica si medie. Nu vor exista zone fara amenajare peisagera.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Lucrarile aferente realizarii investitiei nu necesita lucrari de refacere peisagistica. Zonele construite existente nu vor fi afectate de catre lucrarile de



executie ale noilor cladiri. Aleile pietonale din incinta actuala vor fi integrate in amenajarea propusa de catre noua dezvoltare.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati majore in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

8. Obiective de utilitate publica

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în UTR-ul studiat sunt in proprietate privata. In zona reglementată, obiectivele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente, grădinița realizată în partea de nord-est a ansamblului, stație pentru biciclete de oraș și organizarea pe parcela urbană a unor străzi de folosință publică.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si Studiului de Oportunitate. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

1. Modificarea din *UTR RiM S_RiM Libertatea* în **UTR RiM_L**, pentru o suprafață de 45.042,0 mp delimitată de pârâul Nadăș și str. Oașului Fundătură în nord, UTR Rim (S_RiM Amrătura) în partea vestică, strada Gării în partea de sud și UTR RiM (S_RiM TDR) în partea estică, conform Avizului de Oportunitate nr. 111 din 6.03.2019.

- regim de înălțime maxim admis: (1-3)S+P+5E+R+Et;
- P.O.T. maxim = 60% (40% pentru locuire)
- C.U.T. maxim = 2,8

2. Organizarea acceselor pe parcelă;

3. Organizarea urbanistic-arhitecturală în vederea realizării unor imobile, ce împreună cu clădirile existente, vor forma un ansamblu urban coerent.

E. ANEXE

- Certificat de urbanism 16.02.2018;
- Aviz de Oportunitate nr. 111 / 6.03.2019
- Aviz Siguranta Circulatiei nr. 417718 / 446 din 10.12.2018
- Aviz/autorizatie CFR nr. 46/A/AV/66/ 03.12.2018
- Extrase CF
- Studiu geotehnic
- Documentație cadastrală
- Studiu de trafic



ARCHDESIGN
birou de arhitectura

- Masterplan

Cluj-Napoca,
iulie 2019

Întocmit,
arh. urb. Adrian Turcu



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Locala de Urbanism, dupa care se vor putea opera modificarile respective



la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal: Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii; H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000; Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul; alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata.

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism: *Actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca aprobata cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea partiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G.*, amplasamentul este situat în *UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta - S_ RiM Libertatea*. În consecinta, pentru restructurarea / schimbarea destinatiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- existent - **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă, subzona **S_ RiM libertatea** - *unități industriale aflate în general în proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate în locatii importante pentru dezvoltarea municipiului.*
- propus - **UTR RiM_L** – Restructurarea urbană a ansamblului industrial Libertatea, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană – teritoriu urban cu caracter mixt.
- instituirea urmatoarelor zone de protecția / siguranța:
 - a. la nord – zona de protecția 15 m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata;
 - b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998 si a avizului/autorizatiei CFR nr. 46/A/AV/66/03/12/2018 ;



c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998 si a avizului/autorizatiei CFR nr. 46/A/AV/66/03/12/2018.;

- organizarea accesului pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea și realizarea constructiilor și amenajarilor amplasate pe terenul reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ: documentatia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentatie se precizeaza și delimiteaza perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenului. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare si nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din spatiile verzi amenajate in interiorul zonei reglementate, avand un sol natural cu adancime de minim 70 cm.

Investitia propusa în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire.

5.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.



6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari zonificare propunere”. Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de prezentul regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrarii în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulatii si accese

7.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces direct la drumurile publice, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (7.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

7.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

7.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop, subteran sau suprateran.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele zone functionale:

- **UTR RiM_L** – Restructurarea urbană a ansamblului industrial Libertatea, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană – teritoriu urban cu caracter mixt.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

În prezent terenul este în proprietatea S.C. LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A., având suprafața totală de 45.042 mp conform Extras C.F. nr. 257674, 260151, 261797, 267798, 270442, 278827, 280158, 280191. Situația actuală a amplasamentului:

Extras CF 257674 – S teren = 3.272 mp

- 257674 C2 – Corp A, clădire administrativă, regim de înălțime S+P+1E.

S. construită = 844 mp

- 257674 C3 – Casa poarta P, S construit = 56 mp

Extras CF 260151 – S teren = 10.081 mp

- 260151 C2 – Corp B, clădire administrativă, regim de înălțime S+P+Mez+E.

S. construită = 2.332 mp

- 260151 C4 – Corp C, administrativ C, regim de înălțime S+P+E,

S. construită = 1.384 mp

Extras CF 270442 – S teren = 5.967 mp

- 270442 C1 – Corp E, extins, modificat și reabilitat între anii 2013-2016, P+3E.

- Spații comerciale, servicii și birouri.

S. construită = 850 mp

- 270442 C2 – Corp D, extins, modificat și reabilitat între anii 2013-2016, P+2E.

- Spații comerciale, servicii și birouri.

S. construită = 3.378,0 mp

Extras CF 261797 – S teren = 8.870 mp

Extras CF 267798 – S teren = 4.831 mp

Extras CF 278827 – S teren = 1.070 mp (*măsurata 975 mp*)

Extras CF 280158 – S teren = 6.924 mp

Extras CF 280191 – S teren = 4.027 mp

Terenul studiat nu prezintă denivelări semnificative reprezentând o configurație stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunțate.



Sectiunea 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

UTR RiM_L

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, de sport etc. Locuirea va ocupa între 25% și 70% din suprafața construită desfășurată totală a ansamblului, pe parcela în înțeles urban. Locuirea poate exista în cladiri independente, fara alte functiuni conexe.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial, pentru tipurile de activități admise.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTR RiM_L

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc - cu condiția amplasării acestora în zone de servire special instituite în acest scop, prin PUZ.

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

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

Garaje in cladiri independente, amplasate in interiorul parcelelor.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

3. UTILIZARI INTERZISE

UTR RiM_L

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 refolosibile.

Comerț en gros.

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

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

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.



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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR RiM_L

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă acces la drum public;
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

UTR RiM_L

Se păstrează aliniamentul constituit de clădirile existente pe amplasament la strada Gării, str. Oașului fundătură și strada nou creată. Pentru clădirile noi, amplasate retras față de aliniament, acestea vor avea o retragere minimă de 3 m.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR RiM_L

Retragerea față de limitele laterale 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 4,50 m.

Retragerea față de limita posterioară 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 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădirile propuse, aflate pe aceeași parcelă, va fi de minim 1/2 din înălțimea clădirii cele mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR RiM_L

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Este admis accesul auto prin intermediul garajelor subterane. Accesul pietonal se poate realiza prin aleile de incinta, cuprinse în propunerea de amenajare a zonei reglementate.



Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura căi de circulație auto, cu lățime 3,5 m, care să permită accesul pentru autospeciale în caz de urgență la fiecare corp de clădire de pe amplasament.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR RiM_L

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul aferent PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor sau în clădiri independente destinate garajelor.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR RiM_L

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R+Et. Etajul retras (R) va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru ultimul nivel, cu destinație strict tehnică, se accepta o înălțime maximă de 28 m;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR RiM_L

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.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază



valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă). Se interzice realizarea de pastişe 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 sau cu o retragere de minim 3 m. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.

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 reglementate în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina o imagine urbană unitară.

Culorile vor fi pastelate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Având în vedere existența clădirilor industriale reconvertite, se recomandă utilizarea caramizii aparente și a elementelor metalice de culoare gri închis.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea 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 regulamentul de urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR RiM_L

Zona va fi echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice existente.

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).

Amplasamentul va dispune de spații destinate colectării deșeurilor menajere, accesibile din spațiul public.



13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR RiM_L

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă și medie.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau al grădinilor, vor avea acces public nelimitat.

14. ÎMPREJMUIRI

UTR RiM_L

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 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.

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR RiM_L

Pentru clădirile comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St
(suprafața terenului) pentru parcele comune și respectiv AC maximă = 50% x St
pentru parcele de colț.



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

UTR RiM_L

Pentru clădirile comune:
C.U.T. maxim= 2.8

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R.–urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R.–urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., S_RiM_Libertatea a fost preluat ca atare si a fost detaliat in UTR RiM_L.

CLUJ-NAPOCA
iulie 2019

Intocmit,
arh. Urb Adrian Turcu