

## **FOAIE DE TITLU**

DENUMIREA LUCRARI:

**PUZ : RESTRUCTURARE URBANA - MUCART**

Strada Gladiolelor nr. 1A, Cluj-Napoca

BENEFICIAR:

S.C. MUCART S.A.

Cluj-Napoca, str. Gladiolelor nr. 1A

PROIECTANT:

SC ARHIMOBIL SRL

Cluj-Napoca, str. Seceratorilor nr.. 5A

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE:**

#### **VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE**

INTRODUCERE

STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

COCLUZII

ANEXE

#### **VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **B. PIESE DESENATE:**

PLANSA NR.1: INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.1': INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.2: PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PLANSA NR.3: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR.4: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA NR.5: TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANSA NR.6 MOBILARE URBANISTICA

### **COLECTIV DE ELABORARE:**

SEF PROIECT: prof. dr. arh. IANCU ADRIAN

PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

#### **PUZ : RESTRUCTURARE URBANA - MUCART**

Strada Gladiolelor nr. 1A, Cluj-Napoca

- Beneficiar: s.c. MUCART s.a.,  
Cluj-Napoca, str. Gladiolelor nr. 1A
- Proiectant general: SC ARHIMOBIL SRL, Cluj-Napoca, str.  
Seceratorilor nr. 5A
- Data elaborarii: septembrie 2019

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie propunerea de reglementare a terenurilor situate in Cluj-Napoca pe strada Gladiolelor , terenurile identificate dupa cum urmeaza: CF. nr. 268562 (Top.7338/1, 744/3/2/1); CF. nr. 272676 (Top.7388/2, 744/3/2/2); CF. nr. 311455 (Top. 7388/3, 7447/3/2/3); CF. nr. 311387 (Top. 7388/4, 7447/3/2/4); CF. nr. 290347 (Top.7388/5, 7447/3/2/5); CF. nr. 300638 (Top.7388/6, 7447/3/2/6); CF. nr. 307044; CF. nr. 272664 (Top.7388/8, 7447/3/2/8); CF. nr. 307067 Terenurile se incadreaza, conform PUG Cluj-Napoca in UTR RiM.

Suprafata totala a terenurilor este de 36 399 mp.

Prin PUZ se propune instaurarea unei noi unitati teritoriale de referinta pe terenurile studiate si anume UTR M Mucart, operatiune permisa de PUG Cluj-Napoca.

Se propune realizarea unui ansamblu mixt cu functiunea predominanta de locuire. Alte functiuni propuse sunt cele de birouri, servicii, invatamant, servicii, etc, functiuni permise de Regulamentul General de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic.

### 2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei. In zona studiata predomina functiunea de locuire, cu locuinte individuale si colective, aflate in imediata

vecinatate a parcelelor studiate.

- Potential de dezvoltare. Zona are potentialul de dezvoltare a functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a si fost prevazuta in PUG o unitate teritoriala de referinta de Restructurare.

## 2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: zona studiat se afla situata in partea de Nord a municipiului Cluj-Napoca, pe una din fostele platforme industriale ale Municipiului. Zona studziata se invecineaza la Sud cu Raul Nadas, un afluent al Raului Somesul Mic.
- Relationarea zonei cu localitatea. Fiind adiacenta strazii Gladiolelor si Razboieni zona studziata beneficiaza de echipare edilitare, legaturi cu transportul public in apropiere, servicii etc.

## 2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful prezinta declivitate pe directia longitudinala nord-sud dinspre strada Razboieni inspre Raul Nadas, adica o panta descendenta de la nord spre sud de aproximativ 2 m.
- Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

## 2.4. Circulatia.

Accesul la ansamblul propus se va face din doua strazi si anume: din partea de nord de pe strada Razboieni si din partea de est de pe strada Gladiolelor.

Strada Razboieni este una dintre arterele secundare ale orasului, fiind o strada cu 2 benzi plus locuri de parcare dispuse longitudinal pe ambele parti.

Strada Gladiolelor este una din arterele secundare ale orasului, strada infundata inspre Raul Nadas, cu acces din strada Razboieni

## 2.5. Ocuparea terenurilor.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata: Zona este caracterizata de prezenta imobilelor cu functiunea de locuire. Astfel, in partea nordica gasesc predominant imobile de locuinte individuale (case), in partea de est imobile de locuinte individuale si in imediata vecinatate un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime p+4.

In partea de est a parcelelor studiate se afla fostele hale ale platformei industriale Metalurgica.

In partea de sud a parcelelor studiate se afla Raul Nadas.

- Relationari intre functiuni. Pe parcelele studiate se gasesc constructii de tip hala si birouri ale fostei fabrici de celuloza Mucart.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: suprafata construita a imobilelor existente este de 13 373 mp, adica 36.7%.
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei: exista retele de utilitati atat pe strada Razboieni cat si pe strada Gladiolelor.
- Asigurarea cu spatii verzi: nu exista spatii verzi special amenajate in interiorul sau in vecinatatea parcelei studiate.

- Existența unor riscuri naturale: nu este cazul.
- Principalele disfuncționalități: relația existentă în zona între funcțiunile de locuire și cele industriale, care se doresc a fi restructurate prin această documentație.

2.6. Echipare edilitară: atât strada Razboieni cât și strada Gladiolelor sunt echipate complet din punct de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu există probleme deosebite de mediu în zona.

2.8. Opțiuni ale populației: conform rezultatelor procedurii de consultare a populației.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentației stau următoarele studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Contract de restructurare cu Consiliul Local în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare ( cf. condiționari primare din regulamentul aferent RiM)
- Datele geologice și ale terenului de fundare sunt prezentate în Studiul geotehnic anexat.

3.2. Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca încadrează parcelele studiate în Unitatea teritorială de referință (conform Planșei nr. 02): în UTR RiM – restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixtă.

În urma studiului efectuat prin această documentație se propune instituirea unei unități teritoriale de referință cu structura funcțională mixtă denumită **UTR M Mucart**.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

În urma intervențiilor prevăzute prin această documentație se propune îmbunătățirea (realizarea) amenajărilor exterioare pe parcelele studiate, atât din punct de vedere al circulațiilor cât și a zonelor verzi amenajate

3.4. Modernizarea circulației.

Accesul la ansamblul propus se va face din două străzi și anume: din strada Razboieni și din strada Gladiolelor.

Se propune modernizare accesului din strada Razboieni, prin realizarea unui acces carosabil cu lățimea de 6.00 m care va deservea ca acces la locurile de parcare supraterane din interiorul parcelei și la parcarile subterane ale imobilelor propuse.

Se propune modernizare accesului din strada Gladiolelor, prin realizarea unui acces carosabil cu lățimea de 6.00 m care va deservea ca acces la locurile de parcare supraterane din interiorul parcelei și la parcarile subterane ale imobilelor propuse.

La strada Razboieni se propune realizarea unor parcări dispuse pe

strada care sa deserveasca atat locuitorii din zona cat si functiunile tertiare aflate la parterul imobilelor propuse.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, in exterior si in parcarile subterane ale viitoarelor imobile.

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. 03- Plan reglementari urbanistice.).

#### 3.5.2. Reglementari:

Pentru terenurile situate in UTR RiM se propune instituirea unei unitati teritoriale de referinta denumita **UTR M Mucart**

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

#### 3.5.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>S teren</b>	<b>36 399</b>	<b>100</b>	<b>36 399</b>	<b>100</b>
<b>S construita</b>	<b>13 373</b>	<b>36.7</b>	<b>12000 / 14500</b>	<b>30/40</b>
<b>Spatii verzi amenajate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11000</b>	<b>30</b>
<b>Alei, platforme, etc</b>	<b>23 026</b>	<b>63.3</b>	<b>13 399/ 10899</b>	<b>40/30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36 399</b>	<b>100</b>	<b>36399</b>	<b>100</b>
<b>INDICI URBANISTICI</b>				
<b>EXISTENT</b>	<b>UTR RiM</b> - POT maxim = 60% - CUT maxim = 2.8			
<b>PROPUS</b>	<b>UTR MMucart</b> - POT maxim = 60% - CUT maxim = 2.8			

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu caldura: in zona nu exista retele de alimentare cu agent termic.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comunală: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.

### 3.7. Protectia mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: in zona nu exista surse de poluare; constructiile propuse nu cuprind functiuni care polueaza.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa in retea de canalizare a orasului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidari de maluri (nu este cazul).
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica: nu exista in zona.

## 4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

Consecintele economice: se va crea o investitie care va contribui la bugetul local precum si locuri de munca noi.

## 5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara

Intocmit  
Prof. dr. arh. Adrian Iancu  
arh. Dascal Florin

## **VOLUMUL 2**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **UTR – M Mucart**

#### **Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta**

Art.1. Utilizări admise:

(a) locuire colectiva; (b) activitati administrative – birouri, sedii de companii etc.;  
(c) financiar-bancare; (d) comerciale (tertiare), alimentație publică; (e) invatamant;  
(f) servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale; (g) cazare turistică; (h) sanatate;  
(i) parcare, garaje.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 500 mp; front min.=18 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: cladirile vor fi amplasate in aliniament cu exceptia celor situate pe strazi secundare pentru care alinierea se va realiza in retragere de minim 4.5 m.

La strada Razboieni distanta dintre cladirile invecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii si imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. – valabil doar pentru imobilele cu functiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: min. 4,5 m .

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Razboieni si unul din strada Gladiolelor.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: H max= 40 m de la cota terenului amenajat .

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.)

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 30% din suprafața totala



Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului  
În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autoritate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Intocmit  
Prof. dr. arh. Adrian Iancu  
arh. Dascal Florin