

# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE,  
OPERAȚIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

str. Traian - str. Daniil Barceanu, Cluj Napoca, jud. Cluj



## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

AMPLASAMENT: str. Traian, nr. 40-42 si 44-46, Cluj Napoca, jud. Cluj

**Parcela 01** - str. Traian 44-46, Cluj Napoca, jud. Cluj

- proprietar: SIFI CJ OFFICE S.A, Calea Floreasca, nr. 175, etaj 7, Sector 1, Bucuresti
- beneficiar: DORALEX COM S.R.L. Str. Maramuresului, nr.151/A, loc.Cluj-Napoca, jud.
- proiectant Arhitectura:
  - SC ATELIER RVD S.R.L.
  - B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Parcela 02** - str. Traian 40-42, Cluj Napoca, jud. Cluj

- proprietar : MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. Str. Insulei, nr. 1C, loc. Targu Mures, jud. Mures
- beneficiar: PRIVO IN S.R.L. Str. Gheorghe Doja, nr. 27C, loc.Targu Mures, jud. Mures
- proiectant Arhitectura:
  - SC DETREI ARHITECTURA S.R.L.
  - str. Octavian Goga, nr. 7, Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT GENERAL: SC ATELIER RVD SRL  
B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. CLUJ  
[office@atelierrvd.ro](mailto:office@atelierrvd.ro)

COORDONATOR RUR: arh. Ionel VITOC

NR. PROIECT: 125 / 2018

DATA: 2019

SITUATIA JURIDICA: **Parcela 01:** nr. C.F.: 326185, CAD: 326185  
Suprafată : 2400 mp

**Parcela 02:** nr. C.F.: 274270, CAD: 274270  
Suprafată : 2934 mp

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
  - 1. Introducere
    - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
    - 1.2. Obiectul lucrarii
    - 1.3. Surse de documentare
  - 2. Stadiul actual al dezvoltarii
    - 2.1. Evolutia zonei
    - 2.2. Incadrarea in localitate
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural
    - 2.4. Circulatia
    - 2.5. Ocuparea terenurilor
    - 2.6. Echiparea edilitara
    - 2.7. Probleme de mediu
    - 2.8. Optiuni ale populatiei
  - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
    - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.2. Prevederi ale PUG
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural
    - 3.4. Modernizarea circulatiei
    - 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
    - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.7. Protectia mediului
    - 3.8. Obiective de utilitate publica
  - 4. Concluzii, masuri in continuare
  - 5. Anexe
    - Certificat de Urbanism
    - Aviz Studiu de Oportunitate
    - Extrase de carte funciara
    - Documentatie cadastrala
    - Expertiza geotehnica
    - Avize si acorduri

## B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE IN LOCALITATE
2. PLANSA - SITUATIE EXISTENTA
3. PLANSA - REGLEMENTARI URBANISTICE
4. PLANSA - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
5. PLANSE
  - 5.1. - STUDIU VOLUMETRIC PARCELA Str. Traian nr. 40-42
  - 5.2. - STUDIU VOLUMETRIC PARCELA Str. Traian nr. 40-42
6. PLANSA - REGLEMENTARI EDILITARE
7. PLANSA - CIRCULATIA TERENURILOR
8. PLANSA - PROPRETARI ASUPRA TERENURILOR INVECINATE
9. PLANSA - ANEXA STUDIU DE TRAFIC

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

#### Denumirea lucrării

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII 350/2001  
pentru realizare obiectiv : Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare:  
spatii administrative si spatii comerciale, spatii de invatamant, spatii de cultura, spatii de  
agrement, racordare si bransare la utilitati, organizare de santier, imprejmui, spatii verzi.

#### Amplasamentul, proprietar, beneficiar corpului de proprietate

- Parcela 01 - str. Traian 44-46, Cluj Napoca, jud. Cluj  
proprietar: SIFI CJ OFFICE S.A, Calea Floreasca, nr. 175, etaj 7, Sector 1, Bucuresti  
beneficiar: DORALEX COM S.R.L. Str. Maramuresului, nr. 151/A, loc.Cluj-Napoca, jud.  
➔ proiectant Arhitectura:
  - SC ATELIER RVD S.R.L.
  - B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Parcela 02 - str. Traian 40-42, Cluj Napoca, jud. Cluj  
proprietar: MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. Str. Insulei, nr. 1C, loc. Targu Mures, jud. Mures  
beneficiar: PRIVO IN S.R.L. Str. Gheorghe Doja, nr. 27C, loc.Tg-Mures, jud. Mures  
➔ proiectant Arhitectura:
  - SC DETREI ARHITECTURA S.R.L.
  - str. Octavian Goga, nr. 7, Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### Situatia juridica a terenului

- Parcela 01: nr. C.F.: 326185, CAD: 326185  
Suprafată : 2400 mp
- Parcela 02: nr. C.F.: 274270, CAD: 274270  
Suprafată : 2934 mp

Suprafata reglementata prin PUZ: 5 334 mp

### 1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor cu scopul elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL.

Obiectul documentatiei:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit si viitor (conform PUG Cluj-Napoca);
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

### 1.3 Surse de documentare

- PUG Cluj-Napoca;
- Studiu de trafic;
- Studiu Geologic;
- Ridicare topografica;
- Extrase CF;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Evolutia zonei

#### Caracterul actual

*Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.*

*Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:*

- a. trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;*
- b. mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;*
- c. pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.*
- d. degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acestora;*
- e. volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;*
- f. degradarea spațiului public, parcare în exces;*
- g. adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;*
- h. apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.*

#### Caracterul propus

*Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;*

*Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;*

*Clădiri dispuse în aliniament.*

*Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.*

*- conform PUG Cluj-Napoca.*

### 2.2 Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, in zona periferica a orasului. Parcela 01 este una de colt, la strada Traian nr. 44-46 si str. Danil Barcean, iar Parcela 02 este o parcela comuna localizata pe str. Traian nr. 40-42.

Zona reglementata PUZ, este delimitata dupa cum urmeaza:

- Nord: domeniul public - str. Daniil Barceanu; proprietate privata;
- Vest: domeniul public - str. Traian;
- Est: proprietate privata; Apele Romanane - raul Somesul Mic;
- SUD: proprietate privata;

### 2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiată este delimitată parțial, la latura de Est de raul Somesul Mic.

### 2.4 Circulații

Parcela 01 - accesul auto în incintă se realizează atât din str. Traian printr-un gang cât și din str. Daniil Barcean. Accesul pietonal se realizează direct din strada pentru spațiile comerciale, și din curtea interioară pentru funcțiunile de atelier, producție, birouri.

Parcela 02 - accesul auto în incintă se realizează din str. Traian, printr-un gang. Accesul pietonal în imobil se realizează din domeniul public (pentru funcțiunile comerciale) și din incintă.

### 2.5 Ocuparea terenurilor

#### Parcela 01 - Traian 44-46

Pe terenul parcelei se află imobilul C1 (326185-C1), un corp de clădire P+3E (parțial un corp de clădire Parter), care adaposteste un mix de funcțiuni: spații comerciale spre stradă, ateliere de producție și birouri la etajele imobilului. Acest imobil se propune spre desființare, într-o documentație distinctă.

Conform extras de carte funciara:

- Corp C1 - Construcție, SC = 1081mp, SCD = 2669mp;
  - ▶ POT = 49%

#### Parcela 02 - Traian 40-42

este o parcelă comună, la strada Traian cu deschidere și la frontul de la Somes.

Pe terenul parcelei se află un corp de clădire P+3E, care adaposteste un mix de funcțiuni: spații comerciale spre stradă, ateliere de producție și birouri la etaje. În incintă există o serie de construcții, cu caracter industrial și regim de înălțime P și P+1E. Toate construcțiile se propun spre desființare, pentru restructurarea zonei.

Conform extras de carte funciara:

- Corp C1 - Hala, SC = 330mp, SCD = 1320mp;
- Corp C2 - Magazie, SC = 185mp, SCD = 185mp;
- Corp C3 - Hala producție, SC = 196mp, SCD = 392;
- Corp C4 - Hala producție, SC = 553mp, SCD = 553mp;
- Corp C5 - Hala producție, SC = 288mp, SCD = 288mp;
- Corp C6 - Hala producție, SC = 239mp, SCD = 478mp.
  - ▶ POT = 67%

1	Suprafata teren studiat	2400,00	100,00 %	2934,00	100,00 %
2	Suprafata construita	1280,00	45,0 %	1821,00	62,00 %
3	Suprafata verde	6,00	0,25 %	0	0,00 %
4	Suprafata pavata / betonta	1114,0	54,75 %	1113,0	30,00 %
			<b>100,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

## 2.6 Echipare edilitare

Zona dispune de toate utilitatiile necesare. Retelele publice de apa, canalizare, energie electrica, comunicatii, gaz metan au capacitati disponibile pentru racordare.

## 2.7 Probleme de mediu

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

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin prezenta documentatie se propune restructurarea celor doua parcele, prin propunerea de noi imobile, in conformitate cu prevederile generale ale PUG Cluj-Napoca. Propunerea consta in :

- **Parcela 01:** - parcela de colt.
  - Se propune desfiintarea corpurilor existente si realizarea unui ansamblu mixt din punct de vedere functional;
  - Parterul imobilului va fi unul comercial;
  - La etajele superioare se vor realiza unitati locative - apartamente, de diferite forme si configuratii;
  - Accesul pietonal se va realiza direct din domeniul public la spatiile comerciale, respectiv la casele de scara de unde se accede la locuirea colectiva;
  - Accesul auto se realizeaza din strada Daniil Barceanu, cu acces exclusiv la dreapta, printr-un gang de unde se distribuie accesul la subsol si in curtea interioara;
  - Parcajele vor fi asigurate in cele doua subsoluri propuse si partial in curtea interioara;
  - Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta cladirii, partial pe sol natural;
  - Din punct de vedere volumetric, se doreste realizarea unei cladiri care sa preia cornisa cladirilor vecine, si realizarea unui accent pe zona de colt a cladirii;
  - Cladirea se va amplasa în aliniament, în front continuu (închis).
  - Regimul maxim de inaltime propus este: (1-3)S+P+7E;
  - Cladirea propusa se va incadra in limitele reglementarilor de coeficienti urbanistici POT si CUT.;
  
- **Parcela 02:** - parcela comuna.
  - Se propune realizarea unui Hotel \*\*\*\*
  - Accesul pietonal pe parcelă se va realiza direct din domeniul public - strada Traian la zona de receptie, respectiv dinspre Someșul Mic generând un traseu pietonal între Strada Traian și malul Someșului Mic în lungul căruia care se propun funcțiuni cu destinație publică;
  - La etajele superioare se vor realiza camere de cazare / apartamente;
  - Accesul auto se realizeaza din strada Traian printr-un gang cu rampă de acces pa parcajul subteran;
  - Beneficiarul investitiei, doreste realizarea de parcuri cu o capacitate dublă față de necesarul stabilit;
  - Capacitatea garajului va fi de 116 locuri din care 58 de locuri vor fi rezervate clientilor hotelului si vor fi amplasate la nivelul -2 al subsolului. Cele 58 de locuri cu acces public vor fi cele mai apropiate de accesul in garaj, la nivelul -1 al subsolului.
  - Parkingul subteran va fi gestionat printr-un sistem integrat de management. Functiile incluse in acest sistem vor fi: monitorizare in timp real al gradului de ocupare si a locurilor disponibile, gestionarea drepturilor de acces dupa numarul de inmatriculare, control acces cu bariere, plati automatizate.
  - Pentru locurile de parcare cu acces public beneficiarul va garanta acelasi nivel de taxare cu cel practicat de Serviciul public de interes local pentru administrarea



parcarilor Cluj Napoca pentru garajele publice fara abonamente din zona centrala a orasului.

- Monitorizarea locurilor disponibile va fi accesibila in timp real si va putea fi integrata in sistemul centralizat de informare a disponibilitatilor pentru locurile de parcare in garajele publice inchise.
- Spatiile verzi vor fi in procent de minim 5% din suprafata terenului si vor fi amenajate in curtea interioara pe sol natural;
- Cladirea se va amplasa în aliniament, în front continuu (închis) la strada Traian cu un decupaj generos la parter care să asigure accesul pietonal spre Someșul Mic
- Spre Someșu Mic se va respecta o retragere de 6.0m fata de aliniamentul creat și a fost propusa o sera pe toata suprafata calcanului vecin (P+3E). Sera comunica cu un spatiu nou propus, cu functiune publica conform discutiilor din CTATU: restaurant tematic cu inaltime de doua etaje cu vegetatie inalta in completarea serei P+3E. Restaurantul e amplasat la nivelurile 1 si 2, peste pasajul pietonal de 5 m si are acces dublu al clientilor, de la nivelul curtii interioare prin sera si din circulatiile interioare ale hotelului. Dispune de orientare dubla cu inchideri transparente mobile;
- Proiectul propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii pe suprafata cedata domeniului public si pe cea rezultata din retragerea de 6 m din aliniamentul spre Somes. Amenajarea va presupune suprafete cu pardosli de piatra masiva si inierbate, mobilier urban fix pentru asteptare si loc de joaca, oglinda de apa cu fantana arteziana. Vor fi plantati arbori si arbusti de inaltime medie pentru umbra si ecrane verzi provizorii pana la viitoarea dezvoltare a traseului public pietonal.
- regimul de inaltime propus pe parcelă este de 2S+P+5E+R
- cladirea propusa se va incadra in limitele reglementarilor de coeficienti urbanistici POT si CUT;

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

#### Concluzii ale studiului de Trafic

*"1. Inversarea sensului unic pe str. Emil Petrovici conduce la fluidizarea traficului pe str. Traian, segmentul cu sens unic, iar inversarea sensului unic pe str. Haiducului face ca accesul în str. Traian dinspre str. Decebal să fie mai facil.*

*2. Suplimentarea numărului de benzi de circulație prin degajarea spațiilor ocupate de parcurile longitudinale la bordură a condus la o reducere a încărcării traficului în intersecție, fapt ce are ca rezultat un acces mai facil, indicele de utilizare al capacității intersecției scăzând de la 123% la 105%." - Completare Raport – STUDIU DE TRAFIC „IMOBIL MIXT - STRADA TRAIAN 40-46” .*

#### Concluzii ale studiului Geologic

In vederea identificarii stratificatiei terenului , a naturii litologice, a stabilirii principalelor caracteristici geotehnice ale straturilor de pamant, a nivelului apei subterane, pe amplasament au fost realizate 4 foraje geotehnice si 6 penetrari dinamice supergrele. Apa

subterana a fost interceptata in foraje executate la cote relative cuprinse intre -3,8 si -5,0 m. Nivelul apei subterane este legat direct de nivelul raului Someșului Mic. Ape de infiltratie pot sa apara la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. Stratificatia pusa in evidenta este caracterizata de prezenta unui strat de umpluturi antropice la partea superioara, sub care se afla o alternanta de maluri lirifiate de diferite consistente si strate de pietrisuri.

Sapaturile se vor executa sprijinit. Se propune realizarea sprijinirilor in varianta pereti mulati realizati sub noroi betonic. Datorita sapaturilor adanci este necesara realizarea sprijinirii peretilor mulati.

Fundatiile se vor incastra in mal litifiat cenusiu inchis si vor fi realizate pe radier general.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Cluj-Napoca. terenul studiat este incadrat in UTR RrM1.

UTR RrM1 = PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS.

- Utilizari admise

Structură funcțională mixtă.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- Înălțimea maxima a cladirolor

(a)pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b)pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, espectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

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

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (POT)

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit: C.U.T. maxim = 4,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Spre raul Someș, Parcela 02 studiata este grevata de utilitate publica.

Malul Nordic al Someșului, va fi amenajat sub forma unei promenade pietonale, cu alei pietonale si velo si plantatii de arbori si arbusti.

Cladirea orientata spre râul Someș se va dispune în regim de construire deschis, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

În conformitate cu prevederile PUG, strazile Traian și Daniil Barceanu vor fi modernizate, după cum urmează:

- str. Traian - profil tip II D - 26 m, care conține 3 benzi auto, spații pietonale, velo și plantatii în aliniament.
- str. Daniil Barceanu - profil tip II F - 26 m, cu două benzi auto pe direcția de mers, spații pietonale, velo și plantatii în aliniament. Parcela 01 este grevată de utilitate publică pentru realizare profilului stradal.

Accesul auto pe Parcela 01 (Traian 44-46 - str. Daniil Barceanu) se va realiza din str. Daniil Barceanu, cu viraj exclusiv la dreapta.

Accesul auto pe Parcela 02 (Traian 40-42) se va realiza din str. Traian cu viraj exclusiv la stanga, acest tronson de strada fiind cu sens unic.

Accesele pietonale se realizează atât din domeniul public cât și din incinta interioară.

### **Necesar de parcaje**

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii

HOTEL \*\*\*\* nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere

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

PARCELA 01 - str. Traian 44-46 - parcela de colt

PARCELA 02 - str. Traian 40-42 - parcela comuna

#### **FUNCTIUNI**

- Parcela 01 - Structura functionala MIXTA: parter - comert, etaje - locuire colectiva
- Parcela 02 - HOTEL \*\*\*\*

#### **SUPRAFATA TEREN**

Suprafata reglementata = 5334 mp

din care:

- Parcela 01

Suprafata teren = 2400 mp

Suprafata teren grevata de utilitate publica (str. Daniil Barceanu) = 203 mp

Suprafata teren ramasa dupa cedare (teren constructii) = 2197 mp

- Parcela 02

Suprafata teren = 2934 mp

Suprafata teren grevata de utilitate publica (str. Daniil Barceanu) = 287 mp

Suprafata teren ramasa dupa cedare (teren constructii) = 2647 mp

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

Parcele comune: P.O.T. max = 50 %

Parcele de colt: P.O.T. max. = 70 %

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.T. maxim = 80%

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

Parcele comune: C.U.T. max = 2,6

Parcele de colt: C.U.T. max = 3,2

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit: C.U.T. maxim = 4,0

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru

calculul P.O.T. și C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

**(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA**

- Parcela 01 - Suprafata construita max. = 1751 mp
- Parcela 02 - Suprafata construita = 1861 mp

**(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA**

- Parcela 01 - Suprafata construita desfasurata max. = 8004,2 mp
- Parcela 02 - Suprafata construita desfasurata = 9169 mp

**SPATII VERZI**

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

**REGIM DE INALTIME**

Cladiri comune: -H max. cornisa = +22 m, H max. = +25m, 2S+P+5E+R

Cladiri de colt: : -H max. = +28 m, (1-3)S+P+7E

**PARCAJE**

Numar total de locuri de parcare = 234 locuri

din care:

- Parcela 01 - 118 locuri de parcare
  - din care: necesar Locuire colectiva - 90 locuri; Comert - 28 locuri
- Parcela 02 - 116 locuri de parcare, din care 58 cu acces public
  - din care: necesar HOTEL (145 camere x 40%) - 58 locuri; parcaje cu acces public - 58 locuri

**BILANT TERITORIAL**

**Parcela 01** str. Traian  
44-46, parcela de colt

**Parcela 02** str. Traian  
40-42, parcela comuna

		<b>Parcela 01</b>		<b>Parcela 02</b>	
1	Suprafata teren studiat	2400,00	100,00 %	2934	100,00 %
2	Suprafata teren utilitate publica	203	8,4 %	287	9,8 %
3	Suprafata ramasa dupa cedare	2197	91,6 %	2647	90,2 %
			100,0 %		100,0 %
4	Suprafata construita	1490	67,8 %	1920	72,5 %
5	Suprafata verde minima amenajata pe sol natural	110	5,0 %	132	5,0 %
6	Suprafata pavata maxima	597	27,2 %	595	22,5 %
			<b>100,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

Nota. Valorile procentuale sunt raportate la Suprafata ramansa dupa cedare.

<b>INDICI URBANISTICI</b>		<b>Parcela 01</b> str. Traian 44-46, parcela de colt	<b>Parcela 02</b> str. Traian 40-42 parcela comuna
1	Suprafata teren studiat	2400	2934
2	Suprafata teren utilitate publica	203	287
3	Suprafata ramasa dupa cedare	2197	2647
4	Suprafata de referinta pentru calcul POT si CUT	2501	3078
<b>5</b>	<b>P.O.T. max conf. PUG</b>	<b>70,00 %</b>	<b>80,00 %</b>
<b>6</b>	<b>P.O.T. propus</b>	<b>60 %</b>	<b>62,39 %</b>
7	Suprafata construita	1490	1920
<b>8</b>	<b>C.U.T. max conf. PUG</b>	<b>3,2</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>C.U.T. propus</b>	<b>3,2</b>	<b>3,05</b>
10	Suprafata construita desfasurata maxima	8004	9396
11	Locuri de parcare max. propuse - <b>234 buc</b>	118	116
	din care parcaje cu acces public	0	58

#### **Nota.**

1. Suprafata afectată de servitutea de utilitate publică va trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafata de referință pentru calculul P.O.T. si C.U.T. va fi suprafata totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafata trecută în proprietate publică.
2. Pe Parcela 02, numarul parcajelor vor fi duble fata de necesar.
3. Numarul final de parcare se va stabili la faza D.T.A.C., insa nu poate depasi 234 buc (Parcela 1 - max. 118 locuri, Parcela 2 - max. 116 locuri)

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona avand echipare edilitara completa, imobilele noi aferente celor doua parcele studiate, se vor racorda la relele existente in zona: reea de apa, canalizare, electricitate, gaz metan, telecomunicatii.

### **3.7. Protectia mediului**

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

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

### 3.8. Obiective de utilitate publica

#### 4. CONCLUZII

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

##### Consecintele realizarii obiectivului propus:

- determinarea conditiilor urbanistice de amplasare a cladirilor;
- dispunerea imobilelor in cadrul construit;
- reglementarea regimului de inaltime;
- stabilirea coeficientilor urbanistici;
- solutionarea acceselor auto si pietonale;
- stabilirea numarului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilitati edilitare;

##### Masuri ce decurg in continuarea PUZ-ului

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata

#### **Punctul de vedere al elaboratorului**

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei: Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind oportuna si pe deplin realizabila urmand sa solutioneze propunerile in conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice in vigoare, acordurile si avizele de specialitate emise pentru zona.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC

Supervizat,  
Arh. Rareș V. DRĂGAN

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 CU  
MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE  
DEZMEMBRARE SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

str. Traian - str. Daniil Barceanu, Cluj Napoca, jud. Cluj



## **UTR M**

**Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **Caracterul actual**

Spații cu caracter industrial, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

#### **Caracterul propus**

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;  
Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;  
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);  
Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

### **B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa. „Reglementări Urbanistice”.

Serviciile de utilitate publică:

- str. Danil Barceanu - profil II F - 26 m (conf. PUG)
- str. Traian - profil II D - 26 m (conf. PUG)
- promenada raul Someș - profil IV 3 - 8 m (conf. PUG)

Suprafețele de teren grevate de servicii de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servicii de utilitate publică.

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Garaje publice sau private sub și supraterane.

### 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;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Terenul aferent PUZ este compus din doua parcele:

- Parcela 01: 2400 mp - str. Traian 44-46 - parcela de colt
- Parcela 01: 2934 mp - str. Traian 40-42 - parcela comuna

Cele doua parcele studiate au front la strada si acces la drumul public.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela 01: str. Traian 44-46 - parcela de colt
  - accese pietonale din str. Traian si str. Danil Barceanu
  - acces auto - din str. Danil Barceanu
- Parcela 02: str. Traian 40-42 - parcela comuna
  - accese pietonale - din str. Traian si promenada raului Somes.
  - acces auto - din str. Traian

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fost dimensionat conform cu Anexei 2 la 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.

Numar total de locuri de parcare = 234 locuri, din care:

- Parcela 01 - 118 locuri de parcare
  - din care: necesar Locuire colectiva - 90 locuri; Comert - 28 locuri
- Parcela 02 - 116 locuri de parcare, din care 58 cu acces public
  - din care: necesar HOTEL (145 camere x 40%) - 58 locuri; parcaje cu acces public - 58 locuri

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă ce nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R, (1-3S)+P+7;
- o variație de 0.5 m este admisibilă

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). 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. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiuri.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar, P.O.T. maxim = 80%

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit: C.U.T. maxim = 4,0

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC

Supervizat,  
Arh. Rareș V. DRĂGAN