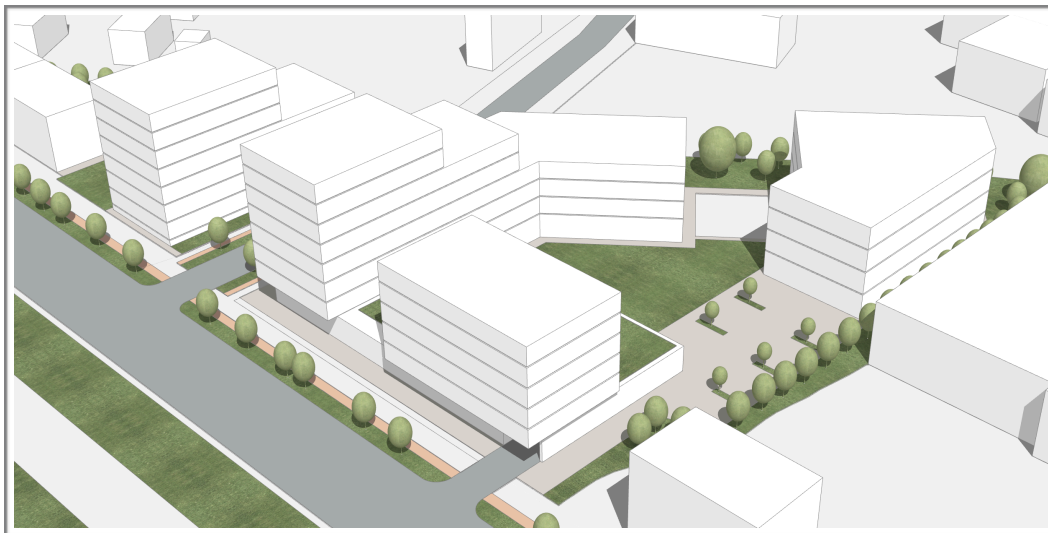


## ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

pentru realizare obiectiv:

### **ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL**

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107



BENEFICIAR:

SC NORD CONFOREST SA

cu sediul in Sat Gilau, str. Somesului Rece, nr. 1177/H, jud. Cluj

prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN

Faza: PUZ

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCARII:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA
AMPLASAMENT:	jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107
BENEFICIAR:	<b>SC NORD CONFOREST SA</b> cu sediul in Sat Gilau, str. Somesului Rece, nr. 1177/H, jud. Cluj CUI: 201900 / 27.11.1992 prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN cu domiciliul in Cal. Manastur, nr 72, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj CNP: 1810501314019
FAZA PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECTANT GENERAL:	SC ATELIER RVD SRL B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. CLUJ <a href="mailto:office@atelierrvd.ro">office@atelierrvd.ro</a>
COORDONATOR RUR:	arh. Ionel VITOC
NR. PROIECT:	101 / 2017
DATA:	2020

## 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 - MOBILARE URBANA
5. PLANSA - REGLEMENTARI EDILITARE
6. PLANSA - CIRCULATIA TERENURILOR

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

##### 1.1.1 Denumirea lucrarii:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

##### 1.2 Amplasamentul lucrarii

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107

##### 1.1.2 Beneficiar:

#### **SC NORD CONFOREST SA**

cu sediul in Sat Gilau, str. Somesului Rece, nr. 1177/H, jud. Cluj

CUI: 201900 / 27.11.1992

prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN

cu domiciliul in Cal. Manastur, nr 72, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CNP: 1810501314019

##### 1.4 Situatia juridica a terenului:

str. Fabricii de zahar nr. 107, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CF NR: 253171

NR. CAD: 253171

proprietar: SC NORDCONFOREST SA

#### 1.2 Obiectul lucrarii

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

➔ **Bulevardul Campul Painii:** zona analizata este parte componenta dintr-un concept de dezvoltare urbana mai amplu, conform cu strategiile de dezvoltare ale municipiului, in care strada Campul Painii devine o artera principala de legatura intre cartierele orasului pe directia est vest, cu circulatii in sens unic, si care devine un punct de interes in oras. Paralel cu strada Campul Painii este strada Rasaritului care, similar, devine largita si cu circulatie intr-un singur sens. Intre cele doua strazi se afla calea ferata. Astfel zona din imediata vecinatate a arterei, se dezvolta, prin reducerea functiunilor industriale si propunerea de functiuni rezidentiale si de servicii / comert / birouri / educatie.

➔ **Zonificare functionala:** Avand in vedere vecinatatiile prezente in zona:

- Nord - zone de productie, birouri administrative
- Est - zone de productie, birouri administrative
- Sud - cale ferata CFR, locuire colectiva
- Vest - locuire colectiva, locuire individuala

se propune o retationare directa si trecere gradata de la o functiune la alta. Astfel, ansamblu va fi compus va fi unul mixt, cuprinzand servicii, comert, birouri, locuire colectiva.

### 2.2 Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Cluj Napoca, in cartierul Bulgaria la intersectia strazilor Fabricii de Zahar si Campul Painii.

Accesul la parcela studiată se realizează din strada Fabricii de Zahar pe strada Campul Painii.

Terenul este incadrat in UTR - S\_EM - conform PUG - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire strada Campul Painii, pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil III E - 16.0 m"

- teren pentru continuare strada Ghiocelor - intersectarea acesteia cu strada Campul Painii, profil propus "Profil III E - 16.0 m" - conform PUG

Zona delimitata pentru studiu PUZ este :

- la Nord:
  - zona de locuire cu un regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip perferic (UTR - Lip)
  - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale (UTR - S\_Em )
  - canal de deversare pe toata lungimea parcelei
- la Sud:
  - domeniul public - strada Campul Painii
  - zona de circulatie feroviara si amenajari aferente (UTR-Tf)
  - locuire colectiva
- la Est:

- zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale (UTR - S\_Em )
- la Vest:
  - zona de locuire cu un regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip perferic (UTR - Lip)
  - domeniul public - strada Campul Painii

## 2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiata este delimitata partial, la latura de Est de raul Somesul Mic.

## 2.4 Circulatii

Accesul la terenul studiat, se realizeaza din strada Fabricii de Zahar, o importanta artera a municipiului, care face legatura intre cartierele Marasti, Bulgaria si Iris, cu profil de 20.0 m (medie), apoi aproximativ 125 m de parcurs pe strada Campul Painii, strada de profil 9.00 m (medie), strada infundata in partea de Vest.

## 2.5 Ocuparea terenului - situatia existenta

Folosinta actuala a zonei: servicii / ateliere.

Terenul a fost dezvoltat cu specific industrial în anii 80 și are ca functiune determinantă existentă: servicii utilaje constructii. Aceasta activitate este conexă activității de construcții și generează trafic greu.

Pe terenul analizat prin PUZ exista de asemenea zona de locuire colectiva P+2E.

Terenul studiat prin prezenta documentatie contine in prezent urmatoarele constructii cu functiuni predominant industriale si de depozitare:

- Corp C1 : S = 48.0 mp, depozit
- Corp C2 : S = 60.0 mp, sopron
- Corp C3 : S = 205.0 mp;
- Corp C4: S = 144.0 mp;
- Corp C5: S = 206.0 mp, magazii
- Corp C6 : S = 206.0mp;
- Corp C7 : S = 1190.0 mp, ateliere
- Corp C8 : S = 89.0 mp, baraca
- Corp C9 : S = 189.0 mp, sopron

Terenul este incadrat in UTR - S\_EM - conform PUG - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire strada Campul Painii, pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil III E - 16.0 m"

- teren pentru continuare strada Ghiocelor - intersectarea acesteia cu strada Campul Painii, profil propus "Profil III E - 16.0 m" - conform PUG

## 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.

<b>BILANT TERITORIAL</b>			
		<i>EXISTENT</i>	<i>%</i>
1	Suprafata parcela studiata	9915	100,00
	Suprafata teren utilitate publica	0,00	0,00
	Suprafata teren constructii	9915	100,00
2	Suprafata construita	2333	23,53
3	Spatiu verde	0,00	0,00
4	Spatiu pavat / alei, circulatii	7582	76,47
	Total		100,00

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin prezenta documentatie se propune restructurarea parcelei, prin propunerea de noi imobile, in conformitate cu prevederile generale ale strategiilor urbane de dezvoltare ale Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea consta in :

- elaborarea PUZ - obtinere HCL, elaborarea DTAC, PT si inceperea lucrarilor;
- remodelarea parcelarului in vederea divizarii acestuia (prin mijlocul parcelei este propusa prin PUG prelungirea arterei strada Ghiocailor pana la intersectia cu strada Campul Painii), astfel se obtin trei parcele:
  - Parcela 1, cu S = 6652.0 mp - pentru constructii
  - Parcela 2, cu S = 2416.0 mp - pentru constructii
  - Parcela 3, cu S = 847.0 mp - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica (prelungirea actualei strazi Ghiocailor).
- desfiintarea constructiilor existente existente pe sit C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9;
- reconfigurarea infrastructurii rutiere prin realizarii strazii de conectare intre str. Ghiocailor si strada Campul Painii, aferenta la Parcela rezultata 03;
- extinderea retelelor edilitare pentru noile corpuri de cladire
  - instalatie de apa / canalizare
  - instalatie de gaz
  - instalatie electrica
- realizarea cladirilor etapizat:
  - ➔ Parcela rezultata 01 - Etaja 1
    - construire subsol comun al celor 3 cladiri;
    - construire imobil birouri S+P+3E cu acces din strada Campul Painii;
    - construire imobil mixt din str. Campul Painii S+P+5E si corp Parter - comert;
    - construire imobil mixt S+P+7E cu acces din str. Ghiocailor;
    - din punct de vedere functional, pentru cele doua imobile cu functiuni mixte, parterele imobilelor spre spatiul public este destinat comertului, subsolul pentru parcaje subterane si etajele pentru locuire colectiva - cu apartamente in diverse configuratii: apartamente cu 1, 2, 3 si 4 camere
  - ➔ Parcela rezultata 02 - Etaja 2
    - construire imobil birouri S+P+6E cu acces din strada Campul Painii si strada Ghiocailor
    - din punct de vedere functional parterul imobilului propus, spre spatiul public este destinat comertului, subsolul pentru parcaje subterane si etajele pentru locuire colectiva - cu apartamente in diverse configuratii: apartamente cu 1, 2, 3 si 4 camere. De asemenea, integrat in corpul de cladire se va realiza si o cresa.
- se vor realiza lucrari de amenajare a terenului si imprejmuri - daca este cazul.
  
- pentru ambele parcele rezultate: accesul pietonal se va realiza direct din domeniul public la spatiile comerciale, respectiv la casele de scara de unde se accede la



locuirea colectiva; parcajele necesare vor fi realizate in procent de 80 % in subsoluri; spatiile verzi amenajate se vor realiza atat pe sol natural cat si peste subsol;

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

#### Concluzii ale studiului de Trafic

Principalul obiectiv al studiului de trafic reprezinta analiza caracteristicilor circulatiei active si pasive din zona de influenta si estimarea efectului construirii acestui ansamblu asupra circulatiei locale prin trafic atras / generat de noua dezvoltare urbana.

La solicitarea autoritatii locale s-a tinut cont de ansamblurile din zona - str. Plevnei - 444 locuri de parcare pe langa cele 206 locuri de parcare aferente obiectivului analizat.

Total: 416 locuri de parcare pentru care s-a calculat traficul indus de ambele amenajari de scrise - 344 vehicule in cel mai defavorabil scenariu care trebuie preluat de actuala retea si distribuit in fluxurile de trafic existente in cadrul intervalului de varf recenzat.

Di punct de vedere al raportului debit / capacitate in toate cele 3 sectiuni analizate, toate arterele de circulatie **pot preluat traficul generat** de noile amenajari in conditiile actuale de circulatie dor si dupa realizarea obiectivelor. Valorile de trafic estimate a fi generate de catre viitoarele dezvoltari urbane in aceste sectiuni sunt reduse (reprezinta 6% din traficul actual in sectiunea de pe strada Fabricii de Zahar, 2% in sectiunea de pe str. Campina si 3% in sectiunea de pe strada Plevnei) si pot fi integrate in fluxurile de trafic existente. In concluzie, aceasta constructie si celelalte luate in calzul, nu vor genera o cirkulatie locala deosebit de intensa fata de cea actuala, care sa afecteze conditiile de desfasurare a circulatiei in acest moment.

In perspectiva, este de asteptat ca traficul in zona sa creasca treptat. Pentru contracararea acestei situatii autoritatea locala si-a propus masuri compensatorii care vor restabilii in limite normale raportul volum - capacitate in zona alazata prin investitiile in cresterea capacitatii infrastructurii rutiere si politici publice potrivite.

In concluzie se poate afirma ca din punct de vedere al organizarii circulatiei investitia propusa poate fi racordata la ansamblul de strazi analizate: Plevnei, Campina si Fabricii de Zahar din municipiul Cluj-Napoca si mai departe la reseaua rutiera din zona si intr-un cadru mai extins (cartier, municipiu), fara sa stanjeneasca semnificativ circulatia rutiera existenta in aceasta zona.

#### Concluzii ale studiului Geologic

A se vedea studiul geotehnic anexat documentatiei.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenul este incadrat in UTR - S\_EM - conform PUG - zona de mica productie, servicii de tip industrial, comert "en-gros" - unitati industriale, cu POT - 60 % si CUT 1,2.

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire strada Campul Painii, pentru a obtine profilul propus prin PUG: "Profil III E - 16.0 m"

- teren pentru continuare strada Ghiocelor - intersectarea acesteia cu strada Campul Painii, profil propus "Profil III E - 16.0 m" - conform PUG

Se propune restructurarea parcelei, astfel PUZ stabileste noile reglementari urbanistice ale parcelei, de amplasare a constructiilor pe sit si indici urbanistici.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasamentul studiat sau in imediata vecinatate nu exista cadru natural important. Pentru amenajarea urbana propusa se vor realiza spatii verzi in procent de 23% sin supafata parcelei - 2100 mp, amenajate pe sol natural.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ se propune prelungirea strazii Ghiocelor pana la intersectia cu strada Campul Painii, in conformitate cu PUG Cluj-Napoca, de profil de 16.0 m (doua benzi de circulatie auto, parcaje longitudinale / plantatie copaci de aliniament, circulatie velo si trotuare pitonale).

Prin extinderea strazii existente, se creaza si noi trasee pentru extinderea utilitatilor existente, si ulterior bransarea constructiilor. Se propune extinderea retelei de apa/canal, electricitate, gaz, telefonie/internet.

Accesele auto si pietonale se vor realiza atat din str. Campul Painii cat si din str. Ghiocelor.

PUZ-ul va studia toate circulatiile propuse in zona prin studiu de trafic.

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 suprafată 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 suprafată 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

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public

Total locuri de parcare propuse, conform cu specificatiile de mai sus: **206 locuri**

Locuri de parcare amenajate la sol = 33 parcare

Locuri de parcare in subteran = 173 locuri

din care:

- BIROURI - 21 parcare
- COMERT - 20 parcare
- LOCUIRE COLECTIVA - 155 parcare
- VIZITATORI - 10 parcare

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

### INDICI URBANISTICI

#### SUPRAFATA TEREN

Suprafata teren studiat = 9915 mp

Suprafata teren utilitate publica = 844 mp (drum)

Parcela 01 - teren constructii = 6521 mp

Parcela 02 - teren constructii = 2550 mp

Parcela 03 - teren drum = 844 mp

#### (S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA

Suprafata construita existenta = 2333 mp

Suprafata construita propusa = 3624 mp

#### (S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA

Suprafata construita desfasurata existenta = 2333 mp

Suprafata construita desfasurata propusa = 17847 mp

Suprafata spatii verzi propuse = 2100 mp

Suprafata pavata / alei circulatii = 3335 mp

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

POT existent = 23,53 %

POT max. admis conf. PUG = 60 %

POT propus = 40 %

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

CUT existent = 0,23

CUT max. admis conf. PUG = 1,2

CUT propus = 1,8

#### REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime existent: P

Regim max. de inaltime propus: S+P+7E

Inaltime max propusa: 25,7 m

#### RETRAGERI

Retrageri aliniament - str. Campul Painii = 1,10 m

Retrageri aliniament - str. Ghiocelilor = 3,0 m

Retrageri laterale - H/2, dar nu mai putin de 4,5 m

Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai putin de 6 m

**FUNCTIUNI**

## ANSAMBLU MIXT:

- BIROURI - 2250 mp - 12,6%
- COMERT - 1150 mp - 6,5%
- LOCUIRE COLECTIVA - 14100 mp (155 apartamente) - 79%

**PARCARI**

Locuri de parcare amenajate la sol = 33 parcare

Locuri de parcare in subteran = 173 locuri

Total = 206 locuri

din care:

- BIROURI - 21 parcare
- COMERT - 20 parcare
- LOCUIRE COLECTIVA - 155 parcare
- VIZITATORI - 10 parcare

<b>BILANT TERITORIAL</b>					
		<i>EXISTENT</i>	<i>%</i>	<i>PROPUS</i>	<i>%</i>
1	Suprafata parcela studiata	9915	100,00	9915	100,0
	Suprafata teren utilitate publica	0,00	0,00	856	8,6
	Suprafata teren constructii	9915	100,00	9059	91,4
2	Suprafata construita	2333	23,53	3624	40,00
3	Spatiu verde	0,00	0,00	2100	23,18
4	Spatiu pavat / alei, circulatii	7582	76,47	3335	36,81
	Total		100,00		100,00

**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona este complet echipata din punct de vedere edilitar. Acestea se propun a fi extinse pe strada nou creata iar cladirile se vor racorda.

**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.

**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 studziata

## **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

pentru realizare obiectiv:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

### **ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL**

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, str. FABRICII DE ZAHAR, nr. 107

BENEFICIAR:

SC NORD CONFOREST SA

cu sediul in Sat Gilau, str. Somesului Rece, nr. 1177/H, jud. Cluj

prin reprezentant: BANCIU EUGEN-FLORIN

Faza: PUZ

## UTR 1 Zonă mixtă

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- locuire colectivă;
- activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare
- activități comerciale (terțiare), alimentație publică, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau înafara 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 în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 UTR 1 este divizat pe doua parcele construibile cu front la strada si forma regulata, si o parcela pentru extindere drum - str. Ghiocelor:

- Parcela 1, cu  $S = 6521$  mp - teren constructii
- Parcela 2, cu  $S = 2550$  mp - teren constructii
- Parcela 3, cu  $S = 844$  mp - teren drum - prelungirea actualei strazi Ghiocelor.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita propusa prin PUZ intre parcela reglemntată si domeniul public.

Clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, în front deschis, cu distante fata de aliniament:

- Fata de aliniamentul str. Campul Painii se vor retrage la minim 1,10 m;
- Fata de aliniamentul str. Ghiocelor se vor retrage la minim 3,0 m;

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în orincipiu in front deschis, dupa cum urmeaza:

- Retragerea fata de limita laterala va fi mai mare sau egala cu  $h/2$  dar nu mai puțin de 4,5 m.
- Retragerea fata de limita posterioara va fi mai mare sau egala cu  $h/2$  dar nu mai puțin de 6 m.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.



- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

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

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 se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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)

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maximum de inaltime propus: S+P+7E

Inaltime maxima propusa: 25,7 m

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând 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, 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.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

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 minim 20% .

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

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)

- POT Maxim = 40%

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

- CUT Maxim = 1.8