



## FIȘA PROIECTULUI

**FAZA DE PROIECTARE :** P.U.Z.

**LOCALIZAREA ZONEI :** STR. TUDOR VLADIMIRESCU-STR. ORADIEI  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA, JUD. CLUJ

**OBIECTIV :** **ELABORARE P.U.Z. CONF. LEGII NR. 350/2001  
MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

**INVESTITOR :** MINESA I.C.P.M. SI ASOCIATII

**PROIECTANT :** S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

**NUMĂR PROIECT :** 418/2019

**DATA :** APRILIE. 2020

### LISTA DE SEMNĂTURI:

**SEF PROIECT :** arh. Sorin Scripcariu .....

**URBANISM :** arh. Sorin Scripcariu .....

**INTOCMIT :** arh. Madalina Cimpean .....

## **BORDEROU GENERAL**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **PARTEA I**

- CERERE
- CĂRTI DE IDENTITATE
- ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE SI DOCUMENT DE PLANIFICARE
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRASE CF.
- DOCUMENTATIE CADASTRALA
- STUDIU GEOTEHNIC
- AVIZ DE OPORTUNITATE
- AVIZ AGENTIA NAATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- AVIZ COMPANIA DE APA SOMES
- AVIZ CFR
- AVIZ DELGAZ
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ TELEKOM
- AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA
- AVIZ SIGURANTA CIRCULATIEI
- DOVADA PLATA TAXA RUR

#### **PARTEA II**

- FIȘA PROIECTULUI
- LISTA DE SEMNĂTURI
- BORDEROU GENERAL

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- PLAN DE ACȚIUNE
- NOTĂ DE FUNDAMENTARE

## **B. PIESE DESENATE**

- PLAN DE INCADRARE IN ZONA 1:5000 A.00-1
- PLAN DE INCADRARE IN PUG 1:1000 A.00-2
- PLAN DE SITUATIE – EXISTENT 1:200 A.01
- REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE 1:200 A.02
- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR
- ECHIPARE SI REGLEMENTARI EDILITARE



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**OBIECTIV** : ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350/2001  
MODIFICATA SI ACTUALIZATA

**BENEFICIARI** : S.C. MINESA S.A  
S.C. KATAN CONSULTING S.R.L  
S.C. CC SOFT SOLUTIONS S.R.L.  
S.C. ART GRAFIC S.R.L.  
S.C. EDIL BOX S.R.L.

**ADRESA INVESTITIEI** : MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA,  
STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 15-17, STR.  
ORADIEI, JUD. CLUJ

**PROIECTANT GENERAL** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

**NR. PROIECT** : 418/19

**DATA ELABORĂRII** : NOIEMBRIE. 2020

#### 1.2. **OBIECTUL P.U.Z.**

Prin PUZ se propune reglementarea terenurilor aflate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, pe str. Tudor Vladimirescu nr. 15-17, respectiv strada Oradiei, în suprafața totală de 33 665 mp. Dreptul de proprietate asupra imobilelor îl deține, conform:



#### **-MINESA I.C.P.M.:**

- nr. C.F. 264422, nr. CAD : 9295/1,
- nr. C.F. 284260, nr. CAD : 9295/3,
- nr. C.F. 280115, nr. CAD : 9295/5,
- nr. C.F. 281231, nr. CAD : 9295/7,
- nr. C.F. 284258, nr. CAD : 9295/9,
- nr. C.F. 284240, nr. CAD : 9295/11,
- nr. C.F. 284083, nr. CAD : 9295/14,
- nr. C.F. 284271, nr. CAD : 9295/2,
- nr. C.F. 278629, nr. CAD : 9295/4,
- nr. C.F.281229, nr. CAD : 9295/6,
- nr. C.F. 281253, nr. CAD : 9295/8,
- nr. C.F. 284199, nr. CAD : 9295/10,
- nr. C.F. 281215, nr. CAD : 9295/12,
- nr. C.F. 274268, nr. CAD : 9295/15,

**-CC SOFT SOLUTIONS S.R.L.:** nr. C.F.252939, nr. Cad. 252939

**-KATAN CONS ULTING S.R.L. :** nr. C.F. 252410, nr. Cad. 252410

**-ART GRAFIC S.R.L. :** nr. C.F. 275084, nr. Cad 275084

**-EDILBOX S.R.L. :** nr. C.F. 321623, nr. Cad 21035/4

Ansamblul se învecinează :

- la nord-est – cu str. Tudor Vladimirescu
- vest – paraul Nadas
- la est – cu str. Tudor Vladimirescu, str. Taietura Turcului
- la sud – cu str. Oradiei, zona protecție C.F.R.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului și respectarea funcțiunilor propuse prin P.U.G. Cluj-Napoca (conform UTR Rim– restructurarea zonelor cu caracter industrial-zona mixta)
1. parcelarea terenului;
2. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. stabilirea aliniamentelor construcțiilor;
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din



- *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu HCL 493/22.12.2014,
- din documentația geotehnică „*Executare lucrari de modificare a corpului A:Recompartimentare spatii administrative, de cercetare si sociale, supraetajare cu nivel retras, refatadizarea.*” elaborat de S.C. CAPE GEOTEHNICA S.R.L.,
- din documentația „*Suport topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal conform legii 350/2001 modificata si actualiata*” elaborat de ing. Vulea Ovidiu în octombrie 2020,
- Avizul de Oportunitate nr.15 din 07.01.2020 emis in scopul de elaborare PUZ
- proiectul „*Reactualizare studiu de fezabilitate pentru „Electrificare si reabilitarea liniei de cale ferata Cluj-Oradea-Episcopia Bihor*”.
- și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice a zonei.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul reglementat a facut parte din Sectia Miniera care a fost la un moment dat in intregime sub proprietatea Institutului de Cercetari si Proiectari Miniere. In urma privatizarii institutiei in anul 1999, institutul si-a restrans considerabil activitatea industrială. Astfel pe terenul reglementat se afla vechi constructii si utilaje miniere degradate si inutilizabile din care majoritatea sunt propuse spre desfiintare. Corpul A si D al sectiei miniere se pastreaza si au fost reconditionate recent. Corpul D este sediul administrativ al SC. MINESA S.A. iar corpul A autorizat cu A.C. nr. 546 din 2018 este imobil de birouri. .

Din punct de vedere al localizarii in cadrul Municipiului, zona studiata se afla in apropierea Parcului Industrial Tetarom. Initial, aflandu-se in zona limitrofa a Municipiului, in zona se aflau doar cladiri industriale, dar datorita exploziei urbane din ultimii ani, zona reglemenetata sa regaseste in apropierea multor zone rezidentiale.



La sud de terenul studiat se afla calea ferata pe directia Oradea-Cluj-Napoca, iar la nord se afla in apropierea unui nod principal de circulatie Satu-Mare-Cluj-Napoca si a paraului Nadas.

Tinandu-se cont de dezvoltarea tesutului urban din ultima vreme si potentialul cadrului natural(Paraul Nadas), precum si de interventiile ulterioare care vor duce la fluidizarea circulatiei in zona( pasajul suprateran Taietura Turcului), amplasamentul studiat detine un potential mare de dezvoltare.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Zona studiata se afla in nord vestul Municipiului Cluj Napoca, in intravilanul localitatii. Amplasamentul se afla in apropierea unui nod major de circulatie, str. Tudor Vladimirescu-str. Taietura Turcului, care este responsabil cu accesibilizarea cartierului Manastur prin intrarea din nord-vestul orasului. Vecinatatea cu zona de protectie CFR va facilita pe viitor transportul, odata cu implementarea propunerilor din proiectul „Electrificare si reabilitarea liniei de cale ferata Cluj-Oradea-Episcopia Bihor”.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul este relativ plan, fara deformari evidente. Perimetrul este delimitat de strada Tudor Vladimirescu la nord-est, de paraul nadas la vest, la sud de strada Oradiei si de perimetrul de protectie al caii ferate. Pe teren vegetatia este exclusiv joasa.

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, amplasamentul investigat se situeaza in zona de gradul 6, avand acceleratia terenului pentru proiectare  $ag=0.10g$ , iar valoarea perioadei de colt  $T_c=0.7s$ .

Regiunea este caracterizata de o clima temperat -continentala, cu specific de depresiune si culoare depresionare. In arealul proprietatii nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.

## **2.4. CIRCULATIA**



Zona studiată este deservită de strada Tudor Vladimirescu, care este o stradă publică asfaltată, cu o ampriza variabilă de circa 9.00m-15.50m, având circulație carosabilă cu două sensuri și trotuare de circa 1-2 m pe fiecare parte.

Strada Oradiei, are o ampriza variabilă de circa 4.90-6.00m și este realizată la strat de uzură, respectiv pe porțiunea str. Oradiei 1-3-5-7, iar restul lungimii străzii se află la strat de piatră spartă. Conform PUG Cluj-Napoca, respectiv și PUD Autoworld aprobat prin HCL nr 731 din 2016, profilul propus pentru strada Oradiei este de 9 m, profil concretizat pe terenul reglementat de PUD mai sus menționat.

Una din problemele principale de circulație auto la nivelul Municipiului Cluj-Napoca, este nodul de trecere la nivelul căii ferate de pe str. Taietura Turcului. Ambuteiajul în trafic se produce datorită lipsei unei fluidizări de accesare a cartierului Manastur la accesul orașului din partea nord-vestică. La orele de vârf, blocarea acestui nod de circulație determină formarea coloanelor de mașini până în sensurile giratorii aflate la intersecția str. Tudor Vladimirescu cu str. Corneliu Coposu, respectiv sensul giratoriu de pe Str. Donath cu str. Taietura Turcului.

În cadrul proiectului Studiu de Fezabilitate pentru "Electrificarea și reabilitarea liniei de cale ferată Cluj-Napoca-Oradea-Episcopia Bihor" se propune realizarea unui Pasaj Superior care ar traversa calea ferată pe direcția nord-sud. Acest pasaj are ampriza de 11.40 m iar traseul prezentat și promovat de Primăria Cluj-Napoca, traversează deasupra nivelului solului terenul reglementat. Pasajul rezamă pe terenul reglementat prin intermediul unor pile/elevații de beton armat.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul reglementat este parcelat în 18 parcele, conform extraselor CF mai sus menționate, având funcțiunea de curți-construcții, respectiv corpuri de clădire/utilaje aflate în degradare a ceea ce a fost odată Incinta Miniera.

În cadrul fondului construit, spre nord-est și sud se află clădiri industriale, iar zona nordică vestică este caracterizată predominant prin prezența locuințelor. Clădiri de locuințe colective se află în apropierea zonei studiate, pe strada Corneliu Coposu, respectiv, strada Calea Baciului, la o distanță aproximativă de 150 m.





Intreg arealul adiacent zonei studiate se afla in unitati teritoriale de restructurare.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

In zona exista retele edilitare pe strada Tudor Vladimirescu respectiv Str, Oradiei. Latura nordica a terenului reglementat beneficiaza de racorduri si bransamente la utilitati in cadrul corpurilor de cladire A si D.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism nu prezinta probleme semnificative de degradare a mediului.

Principala problema este reprezentata de prezenta paraului Nadas in apropiere si de faptul ca apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3-3.50 m. Astfel la alegerea solutiei de fundare se vor alege solutii de fundare specifice care vor respecta recomandarile studiului geotehnic realizat in cadrul acestei documentatii.

Se remarca faptul ca vegetatia existenta pe sit( specifica categoriei de folosinta a terenului) este in prezent degradata, fiind necesara amenajarea unor spatii verzi de calitate in cadrul viitoare interventii.

Existenta retelelor tehnico edilitare reprezinta un element pozitiv, permitand dezvoltarea zonei fara a periclita calitatea factorilor de mediu in zona studziata (posibilitatea de racordare la retelele de apa si de canalizare).

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Din acest punct de vedere trebuie precizata intentia administratiei publice de a focaliza eforturile investionale catre revitalizarea zonelor fost industrialee, de factura amplasamentului in studiu .

Din punct de vedere logistic ambele decizii fac posibila concentrarea intereselor purtatoare atat de potential de dezvoltare cat si de rezultate discutabile.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**



### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume restructurarea zonelor cu caracter industrial.

Zona este dominată de fostele incinte industriale de dimensiuni mari, care în urma dezvoltării din ultimii ani ai zonei au devenit bariere ale dezvoltării coerente ale țesutului urban. Dezvoltarea improprie din zona industrială în zona rezidențială fără regândirea circulațiilor auto a dus la disfuncționalitățile existente la nivelul circulației auto, pietonale și velo.

Prezența culoarului paraului Nadas reprezintă un potențial mare de dezvoltare a circulației pietonale și velo precum și creșterea atractivității ansamblurilor restructurabile din zona.

Implementarea propunerii pasajului superior Taietura turcului prezentat în “Studiu de fezabilitate pentru reabilitarea și electrificarea căii ferate Cluj-Oradea-Episcopia Bihorului” va fluidiza traficul auto din zona.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR Rim – Restructurarea zonelor cu caracter industrial

UTR Ve-Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

UTR Tf-Zona de circulație feroviara și amenajări aferente

Conform PUG Cluj-Napoca se instituie o servitute de utilitate publică asupra unei fașii adiacente străzii Tudor Vladimirescu pentru lărgirea profilului existent. Având în vedere de soluția propusă cu pasajul superior peste Taietura Turcului, strada Tudor Vladimirescu nu se va mai lărgi, astfel servitutea de utilitate publică se va respecta prin permiterea trecerii traseului pasajului superior peste terenul reglementat.



### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se va avea în vedere amenajarea unei promenade de ampriza 5m cu dublu rol pietonal și cu rol de dragare de-a lungul paraului Nadas. Zona considerată conform PUG Cluj-Napoca, cu risc foarte mare de alunecări de teren. Aceste spații verzi vor fi adaptate topografiei terenului, fiind un mijloc de a valorifica diferențele de nivel din punct de vedere peisagistic.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Zona studiată este deservită de două străzi principale existente: str. Tudor Vladimirescu și strada Oradiei. Din strada Tudor Vladimirescu se folosesc accesele existente pe zona studiată, care se vor dimensiona corespunzător. Accesele din strada Tudor Vladimirescu vor deservi zona de birouri și de instituții cu acces public. Strada Oradiei deservește restul ansamblului de locuit precum și restul funcțiilor existente aflate la sud de strada Oradiei. Profilul străzii Oradiei este propus spre mărire de la 9 m, conform PUG, la 12 m. Această mărire a profilului stradal este propusă pentru realizarea unui profil mai potrivit pentru o zonă rezidențială mixtă, cu locuri de parcare pentru vizitatori pe marginea carosabilului. Accesul din strada Vladimirescu comunică cu strada Oradiei printr-o alee propusă, aleea Minesa, care va avea un profil de 7m (5 m carosabil și câte un trotuar de 1 m pe fiecare latură).

Implementarea pasajului superior propus prin documentația "Electrificarea și reabilitarea căii ferate pe traseul Cluj-Oradea-Episcopia Bihorului", va rezolva una din problemele majore de circulație la nivelul Municipiului. Lipsa unui astfel de pasaj peste calea ferată ducea la blocarea zonei la trecerea fiecărui tren.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Conceptul urbanistic de organizare funcțională și morfologică a terenului analizat a avut în vedere, pe lângă conformarea circulațiilor și amenajarea spațiilor verzi și următoarele principii:

-organizarea unor zone de concentrare a dotărilor publice



-reglementarea unor zone mixte pentru activități terțiare

-amenajarea unor spații verzi de mai mici dimensiuni

-amenajarea unei promenade de-a lungul Paraului Nadas cu rol de valorificare a cadrului natural.

Planul prevede realizarea unui nou ansamblu cu caracter funcțional mixt, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică, etc.

Terenurile studiate vor fi încadrate, în urma parcurgerii procedurii de restructurare, în UTR Rim-Minesa-zona mixtă.

UTR Rim\_Minesa-Zona mixtă. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Propunere de reglementarea UTR Rim-Minesa:

-retrageri minime:

Clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de limitele laterale de proprietate, excepție făcând limitele de proprietate cu parcelele aflate în același UTR, unde se va putea construi în aliniament.

Clădirile se vor amplasa la o distanță de siguranță de minimum 8 m față de pasajul rutier propus prin documentația „Electrificarea și reabilitarea liniei de cale ferată Cluj-Oradea-Episcopia Bihorului”.

Clădirile nu trebuie retrase față de UTR Ve.

Clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de UTR Tf.

-înălțime maximă

$H_{maxim} = 50m$  față de cota terenului amenajat.

POT maxim =60%

CUT maxim =2.8

UTR Ve-Minesa-zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

UTR Tf-Minesa- zona de circulație feroviară și amenajări aferente.



### **3.6. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE**

Parcelele studiate beneficiaza deja de rețele tehnico edilitare necesare (energie-electrica, alimentare cu apa si canalizare, gaze naturale.) Se va asigura deservirea intregii zone cu infrastructura tehnico-edilitara necesara, prin extinderea acesteia de-a lungul circulatiilor propuse. Se va avea in vedere respectarea limitelor de protectie si a conditiilor tehnice de construire impuse de avizatori. Vor fi prevazute echipamente edilitare conform studiilor de specialitate si cerintelor impuse de avizatori.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Se recomanda realizarea in lungul limitei de proprietate, vecina cu zona de protectie CFR, plantatii de copaci cu rol de bariera impotriva noxelor,vizuala, si fonica.

Se recomanda realizarea unor plantatii atat in spatiile verzi existente, cat si in incinta ansamblurilor. Se va avea in vedere amenajarea unor spatii verzi de calitate inclusiv pe parcelele destinate institutiilor si serviciilor publice propuse .

Gestionarea deseurilor va fi realizata colectiv, cu respectarea prevederilor Consiliului Local cu privire la asigurarea serviciilor de salibritatate si a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Sunt interzise prin prezentul PUZ , orice utilizari ce ar putea determina un impact asupra mediului(industrie poluanta).

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

In cadrul PUG Cluj-Napoca arprobat cu HCL nr. 493/2014, s-a instituit o servitute de utilitate publica pentru largirea strazii Tudor Vladimirescu la un profil stradal de 30 m. Tinand cont de Studiu de Fezabilitate pentru „Electrificarea si reabilitarea liniei de cale ferata Cluj-Oradea-Episcopia Bihorului” care va trece peste zona reglementata, se va impune o servitute de utilitate publica pe zona de traversare a pasajului suprateran, astfel renuntandu-se la obligativitatea respectarii servitutii de utilitate publica impusa prin PUG.

Propunerea pasajului este la stadiul de Studiu de Fezabilitate, astfel ca traseul sau este orientativ si se va tine cont de traseul final al acestuia la momentul autorizarii pasajului.



#### **4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE**

Aprobarea acestui PUZ de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ar permite realizarea urmatoarelor interventii:

-posibilitatea realizarii unei zone de ansambluri mixte, ce dispun de toate dotarile si echipamentele necesare, intr-un areal aflat la doar 6 km de centrul Municipiului Cluj-Napoca- un raspuns la deficitul de locuinte existent in acest moment in Municipiu

-reglementarea unui centru cu dotari, si spatii administrative.

-realizarea circulatiilor propuse

-realizarea infrastructurii tehnic-edilitare

-amenajarea terenuri si construirea dotarilor propuse( minim): 1 gradinita

-amenajarea spatiilor verzi propuse.

Se poate avea in vedere o etapizare a interventiilor propuse in prezentul PUZ dupa cum urmeaza: 1-realizarea circulatiilor propuse, impreuna cu infrastructura tehnico edilitara necesara

2-realizarea dotarilor publice si a ansamblurilor mixte

Urbanism: Sorin Scripcariu

Intocmit: Madalina Cimpean