

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE  
LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ  
PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S\_Et**

B-dul 1 Decembrie 1918, nr.15, municipiul Cluj-Napoca,  
județul Cluj.

EXTRAS CARTE FUNCİARĂ: Nr. 259728, nr.cad 10494/2

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA  
AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF**

Martie 2021

## FIȘA PROIECTULUI

<b><u>Denumirea lucrării</u></b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S_Et
<b><u>Amplasament</u></b>	B-dul 1 Decembrie 1918 nr.15, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.
<b><u>Beneficiar</u></b>	MEGA IMAGE SRL Plaza Romania Offices, Bd. Timișoara nr. 26, Etaj 2, Sector 6, Mun. București.
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS-FORM S.R.L. str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca.
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b><u>Nr. documentație</u></b>	P985/ 2020
<b><u>Data</u></b>	MAI 2020

## LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

**PROIECTANT ARHITECTURĂ:**

**TRANS-FORM S.R.L.**

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad Negru

Arh. Simona Zinca

Arh. Catrinel Moldovan

## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT
- Certificat de Urbanism nr. 4471 din 03.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.
- EXTRAS CARTE FUNCİARĂ: Nr. 259728 / 259728-C1
- COPIE CARTE IDENTITATE / CUI.
- AVIZ DE OPORTUNITATE.
- AVIZE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.
- PROCES VERBAL DE FAZĂ DE PROIECTARE – PUZ – VIZAT OCPI.
- STUDIU GEOTEHNIC.
- FIȘA PROIECTULUI.
- BORDEROU.
- MEMORIU TEHNIC.
- REGULAMENT DE URBANISM.
- ANUNȚ ZIAR – privind intenția elaborării PUZ.
- DOVADA ACHITĂRII TAXEI RUR.

### PIESE DESENATE:

- |   |           |
|---|-----------|
| • A.01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN PUG                | sc. -     |
| • A.02 - PLAN TOPOGRAFIC                                    | sc. 1:200 |
| • A.03 - PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ                         | sc. 1:200 |
| • A.04 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTIC                       | sc. 1:200 |
| • A.05 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ | sc. 1:200 |
| • A.06 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ                     | sc. 1:200 |
| • A.07 – MOBILARE - IMAGINI SITUAȚIA PROPUȘĂ                |           |

## Memoriu tehnic

### 1. INTRODUCERE

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S\_Et**

B-dul 1 Decembrie 1918 nr.15, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

Prezenta documentație se întocmește la cererea MEGA IMAGE SRL și are ca obiect obținerea Avizului de Oportunitate în vederea întocmirii unui P.U.Z. pentru investiția „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S\_Et**” terenul fiind situat pe **B-dul 1 Decembrie 1918 nr.15, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**, identificat prin extrase C.F. nr. 259728 și plan de situație atașat documentației.

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea proiectului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ S\_Et

**Amplasament:** B-dul 1 Decembrie 1918 nr.15, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

**Beneficiar:** MEGA IMAGE S.R.L

**Proiectant general:** TRANSFORM S.R.L.

**Proiect nr.:** 985/2020

**Data elaborării:** mai 2020

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

##### Solicitări ale temei-program

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 4471 din 03.12.2020.

##### Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Conform C.F. nr. 259728 dreptul de proprietate asupra terenului privat liber de construcții revine Statului Român. Dreptul de proprietate asupra terenului privat de sub construcție și cel asupra construcției revine lui Tămaș Mihai.

În prezent pe teren există o construcție Parter, cu suprafața construită la sol (conform ridicării topografice) de 167,46 mp și suprafața construită desfășurată 167,46 mp.

##### Se propun următoarele lucrări fără a modifica indicii urbanistici existenți.

- Schimbare destinației zonei studiate din UTR Liu în S\_Et.
- Renovarea fațadelor și a învelitorii cu înlocuirea tâmplărilor.
- Amenajări interioare și exterioare
- Amplasarea unei firme luminoase pe fațadă.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește schimbarea de destinație din spații de deservire auto (servicii publice) în spațiu comercial, a imobilului cunoscut sub denumirea de “Ciuperca Grigorescu” respectiv instituirea unei subzone S\_Et pentru terenul care se află momentan în UTR Liu.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 4471 din 03.12.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, imobilul se află în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

Se dorește instituirea subzonei **S\_Et\_Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.** pentru zona studiată (parcela nr. Cad/Topo 10494/2, nr. CF.259728).

#### **UTILIZĂRI ADMISE S Et**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;**
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

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

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI S Et**

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE S Et**

- a) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- b) Depozitare en gros.
- c) Depozitare de materiale re folosibile.
- d) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- e) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- f) Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- g) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- h) Construcții provizorii de orice natură.
- i) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- j) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Proiect actualizare PUG Cluj Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/2014, HCL 118/2015, HCL 579/2018.

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

- C.U. nr. 4471 din 03.12.2020.
- Studiu topografic întocmit de ing. Mircea Crăciunaș – EUROLT SRL.
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Dan Sorin - GEOGNOZIS SRL.

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1.EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Cartierul Grigorescu este primul mare ansamblu arhitectural clujean postbelic. El a fost proiectat de către Arh. Augustin Presecan și ridicat de comuniști începând cu anii 1960.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

„zona făcuse deja obiectul unui proiect de urbanizare în 1937, când arhitectul Florea Stănculescu a căutat să răspundă unei comenzi de parcelare și edificare a unor locuințe de tip vilă destinate unei categorii sociale cu venituri mai mari. O bună parte din străzi s-a realizat în perioada interbelică și tot atunci a început și execuția imobilelor ce au ocupat cu precădere partea de est. Ca atare, la nivelul anului 1960 exista deja o rețea de străzi, din care circa 85% aveau stratul de uzură din pământ, cu o echipare edilitară incompletă, era început un cadru construit de bună calitate în viitorul complex de locuit est, iar multe din ochiurile rețelei, circa două treimi, erau ocupate doar punctual de construcții.” – Vasile Mitrea în Cluj-Napoca în proiecte: 50 de ani.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din urmatoarele punctele de vedere:

- **Localizare în municipiu** – Așezat în partea de Nord-Vest a orașului Cluj-Napoca, pe latura nordică a râului Someș, cartierul Grigorescu este format din ansambluri de blocuri și case fiind caracterizat de verdeață, de parcuri și străzi mici, departe de aglomerația zonei centrale. Amplasamentul este în nord-vestul municipiului , în intravilan.
- **Geomorfologia terenului** – fiind în imediata apropiere a râului Someș, zona studiată este plană, fără diferențe de nivel.
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în prezent pe teren se află un imobil în care a funcționat un service auto. Clădirea este racordată la toate utilitățile existente în zonă.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona nord-vestică a orașului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Terenul se află la intersecția a trei străzi din cartierul Grigorescu. B-dul 1 Decembrie 1918 – stradă principală, respectiv str. Sigismund Toduță și Str. Țebei – străzi secundare. Momentan amplasamentul se comportă ca o piață urbană înconjurată de artere de circulație. Proiectul propus se corelează cu propunerea de reabilitare a străzilor Sigismund Toduță și Țebei, ansamblul rezultat fiind mult mai unitar și facilitând circulația pietonală pentru locuitorii zonei.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

Zona amenajată a terenului este relativ plană ne-existând diferențe de nivel considerabile, fiind vorba despre un sit urban din imediata apropiere a Someșului.

- **Rețeaua hidrografică**

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal stâng. Regimul apelor subterane este permanent și cuprinde freatic. Apa subterană apare în sondajele efectuate la studiul geotehnic. Terenul este construit de cel puțin 60 ani, clădirea reprezentând probleme cu privire la apele subterane.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

- **Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

Terenul de fundare (respectiv stratele din zona activă) nu prezintă variații ample de granulometrie, umiditate de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt evitate.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-stratul de fundare recomandat este nisip fin îndesare medie. Presiunea convențională de bază este  $p_{convb} = 370$  kPa.

-adâncimea de fundare minimă recomandată:  $D_f = -0,90$ m de la CTN.

-lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secțiunii: Sistematizare verticală!

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:



-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g=0,10g$ .

Terenul de fundare este nisip fin îndesare medie. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la  $-0,7$  m.

Parametrii geotehnici de calcul pentru terenul de fundare recomandat sunt prezentați mai jos. Rapoartele de analiză se pot prezenta la cerere.

## 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

În prezent accesul la teren se poate realiza direct de pe toate străzile înconjurătoare sitului, parcela fiind ne-împrejmuțită, respectiv de pe B-dul 1 Decembrie 1918 – stradă principală, str. Sigismund Toduță și Str. Tebei – străzi secundare. Leșirea de pe teren se face pe aceleași străzi. Circulația în zonă se desfășoară pe două benzi pe sens – pentru străzile secundare și pe trei benzi pe sens pe strada principală B-dul 1 Decembrie 1918.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Prin proiect se propune corelarea amenajării zonei cu proiectul de reabilitare a domeniului public care cuprinde malurile Someșului " Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului. Modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și cicliste pe malurile râului. ZONA 1 - Lunca Someșului Mic - Tronson 5 "

proiectant general: PRÁCTICA Sociedad Civil, proiectant de specialitate: s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.

Proiectul este desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Prin PUG zona este încadrată în zona de **locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**. Funcțiunea propusă – spații comerciale de dimensiuni reduse nu intră în contradicție cu funcțiunile înconjurătoare, ci mai degrabă le sprijină.

- **Relaționări între funcțiuni**

Fonic, vizual și olfactiv terenul studiat se încadrează în contextul funcțiunilor existente în zonă.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

Terenul studiat este construit cu un imobil care se încadrează în indicii urbanistici atât existenți cât și propuși.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Cererea de spații comerciale din zonă este mai mare decât oferta existentă, astfel că se pretează realizarea unei funcțiuni comerciale propuse prin P.U.Z.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Amplasamentul studiat în prezent nu are amenajări exterioare, tot spațiul exterior clădirii fiind pavat cu dale de beton. Prin PUZ se propune asigurarea unui minim de 8% de spațiu verde amenajat pe sol natural și plantarea a trei arbori de talie înaltă cu circumferința de minim 35 cm măsurați la 1 m de la colet.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative în zona studiată.

- **Principalele disfuncționalități**  
Servicii insuficiente comparativ cu cererea.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona dispune de toate utilitățile. Clădirea existentă este racordată la toate utilitățile din zonă, se propune păstrarea acestora.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de mediu. Evacuarea apelor menajere și pluviale de pe acoperiș se realizează în canalizarea orașului. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele înconjurătoare ale construcției se realizează în sistemul de rigole stradale.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea tot mai intensă a zonei, cu locuințe face ca cererea de servicii comerciale să fie tot mai intensă.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Instituire subzonă pentru servicii comerciale – Subzonă S\_Et Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.
- Schimbare de destinație imobil existent din spații cu servicii auto în imobil cu funcțiune comercială.
- Reabilitarea clădirii existente pentru a acomoda funcțiunea propusă, fără a-i modifica volumetria.

### -Regimul juridic:

Imobilul pentru care se dorește investiția mai sus menționată, se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei construite protejate. Imobilul este în proprietate privată, conform C.F. nr. 259728 și 259728 - C1.

Dreptul de proprietate asupra terenului de sub clădire și asupra clădirii și identificate prin C.F. nr. 259728 și 259728 - C1 revine domnului TĂMAȘ MIHAI, iar dreptul de proprietate asupra terenului din jurul clădirii revine Statului Român.

### -Regimul economic:

Folosința actuală: În prezent, terenul se încadrează în categoria de folosință – curți construcții. În clădire se află 3 spații, denumite U1, U2 și U3 formate din:

259728 - C1 – U1 - Apartament nr.3 compus din 1 încăpere și WC cu su=24,5 mp.

259728 - C1 – U2 - Apartament nr.1 compus din: 1 încăpere și WC cu s.u= 73,5 mp.

259728 - C1 – U3 - Apartament nr. 2 cu 1 încăpere și wc cu s.u= 49 mp.

### -Destinația actuală a zonei:

Conform PUG Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.**

În acest sens se propune: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru instituire de subzonă S\_Et** cu scopul schimbării ulterioare a destinației spațiilor existente în spații comerciale.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

#### Reglementări aferente U.T.R. Liu - existent, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone: **S\_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et.

**S\_Is** – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se află într-o zonă bine încheagată din punct de vedere urbanistic, majoritatea terenurilor fiind construite. Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de cca 8% din suprafața totală a parcelei, spații care vor avea acces public nelimitat.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin proiect se propune corelarea și continuarea amenajării zonei cu proiectul de reabilitare a domeniului public care cuprinde malurile Someșului " Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului. Modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și ciclisme pe malurile râului. ZONA 1 - Lunca Someșului Mic - Tronson 5 "

proiectant general: PRÁCTICA Sociedad Civil, proiectant de specialitate: s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. Proiectul este desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă următoarea unitate funcțională:

**Liu** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Unitatea teritorială propusă este următoarea:

**S\_Et** - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	UTR	MP	%	MP	%
1	<b>Liu</b> - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban	442.00	100.00%	0.00	0.00%
2	<b>S_Et</b> - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial	0.00	0.00%	442.00	100.00%
	<b>Total</b>	<b>442.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>442.00</b>	<b>0.00%</b>

**Gruparea pe unități și subunități teritoriale este următoarea:**

- **Indici urbanistici**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR S\_Et este de maxim 50% - pentru parcele de colț, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR S\_Et este de maxim 2,2 – pentru parcele de colț. Prin intervenția propusă nu se intervine asupra volumului clădirii existente, deci indicii urbanistici nu se modifică.

- **Retragerea față de limitele laterale și limita posterioară:**

Nu este cazul, parcela având aliniament pe toate laturile și fiind bordată de străzi în domeniul public. Prin nicio intervenție, nu se va depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.

- **Circulații și accese:**

Accesul auto se va realiza din Str. Sigismund Tebei – pentru aprovizionarea cu marfă a funcțiunii propuse. Accesul pietonal în clădire se va face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, dinspre intersecția străzii Sigismund Toduță cu B-dul 1 Decembrie 1918.

- **Staționarea autovehiculelor și bicicletelor**

- Se propune amenajarea a 4 locuri de parcare destinate publicului, utilizatorilor magazinului și aprovizionării cu marfă, conform avizului de siguranța circulației obținut.
- Se propune amenajarea a 6 locuri pentru parcare bicicletei.

- **Echiparea tehnico-edilitară**

- Clădirea este bransată la toate rețelele edilitate necesare funcțiunii.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**Alimentarea cu apă** este asigurată din rețeaua municipiului.

**Evacuarea apelor menajere** se va realiza în canalizarea municipiului.

**Alimentare cu energie electrică** este asigurată din rețeaua municipiului.

**Alimentarea cu gaze naturale:** este asigurată din rețeaua municipiului.

**Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.** Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv în spații special amenajate și colectarea se va face de către firme de specialitate în baza unui contract.

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

**aer:** poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conforme reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

**apa:** apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe învelitoare se evacuează în rețeaua de canalizare a orașului. Metodele de evacuare a apelor menajere și pluviale nu se modifică.

**sol:** sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilului. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

**zgomot:** Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

-autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;

- autovehiculele clienților și a angajaților;
- autovehiculele în tranzit.

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

**flora, fauna:** sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

- **Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :**

**a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

- Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală de 442 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru realizarea schimbării de destinație a imobilului din servicii în spațiu comercial. Utilitățile necesare sunt existente pe parcelă, clădirea fiind funcțională.

**b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.**

- Se propune instituirea unei subzone S\_Et pentru realizarea funcțiunii comerciale de mici dimensiuni pentru care se solicită prezentul plan urbanistic zonal. Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Cluj Napoca, precum și din punct de vedere al regimului de înălțime. Propunerea nu influențează alte planuri și programe , doar vine în completarea proiectului de amenajare a străzilor Sigismund Toduță și Țebei, contribuind la coerența zonei și la îmbunătățirea calității spațiului public.

**c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

- Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate astfel încât consumul de energie al clădirii să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate pe teritoriul parcelei.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan**

- Clădirea existentă este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.
- Evacuarea apelor menajere se va realiza în sistemul de canalizare a orașului. Apele pluviale de pe învelitoare se evacuează în rețeaua de canalizare a orașului. Metodele de evacuare a apelor menajere și pluviale nu se modifică.
- În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte respectând normele în vigoare pentru funcțiunea propusă.
- Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

**e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul prevede în zonă Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S\_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației clădirii service-ului – clădire reper a zonei – într-un spațiu comercial de proximitate, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :**

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

- Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, acestea au fost deja realizate, în prezent pe teren există un imobil construit.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

**c) natura transfrontieră a efectelor**

- Nu este cazul de natură transfrontieră.

**d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier. Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 442 mp, Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :**

**I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural**

- Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren. Zona este construită, atât parcela în lucru cât și parcelele vecine cu imobile cu regim de înălțime similar sau mai mare.

- Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

**II) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

- Având în vedere funcțiunea propusă, existența imobilului pe parcelă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului.

**III) folosirea terenului în mod intensiv**

- Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Situația proprietăților din zona studiată se prezintă astfel:

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată - teren liber de construcții - Statul Român.	274.54	62%	274.54	62%
3	Proprietate privată - construcție + teren sub construcție - Tămaș Mihai	167.46	38%	167.46	38%
3	Proprietate publică	0.00	0%	0.00	0%
4	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0%	0.00	0%
	<b>Total</b>	<b>442.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>442.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3.9 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

INDICI URBANISTICI ADMIȘI S_Et	
Instituire subzonă	S_Et_Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
<b>Indicatori maximi admiși</b>	
POT max – parcele de colț	50%
CUT max – parcele de colț	2.2
Regim de înălțime admis	(1-3S)+P+5+1R
Spațiu verde pe sol natural (minim)	20%
<b>INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI</b>	
POT propus – nu se modifică	37.89%
CUT propus – nu se modifică	0.38
Arie reglementată (conform CF)	442 mp
Suprafața construită propusă – nu se modifică	167,46 mp
Suprafața construită desfășurată propusă – nu se modifică	167,46 mp
Regim de înălțime propus – nu se modifică	P

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	167.46	37.89%	167.46	37.89%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	12.69	2.87%	48.00	10.86%
3	Circulații pietonale	261.85	59.24%	189.33	42.83%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	0.00	0.00%	37.21	8.42%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	0.00	0.0%
	<b>Total</b>	<b>442.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>442.00</b>	<b>100.0%</b>

#### **4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ**

Spațiul studiat se află la parterul imobilului înscris în C.F. nr. 259728 - C1. Această construcție a fost construită în anul 1961 în baza AC nr.55649/829/1961 și forma un micro-complex cu 3 încăperi pentru ateliere de deservire. Construcția este realizată pe fundații din beton, are structură și învelitoare din beton, compartimentările sunt realizate din cărămidă, iar închiderile exterioare sunt realizate din suprafețe vitrate (metal+sticlă / PVC+termopan). Construcția are un regim de înălțime parter, iar spațiul studiat ocupă tot parterul clădirii, având fațade pe nord, est, sud și vest, fiind un obiect central cunoscut sub denumirea de "Ciuperca Grigorescu". Spațiul din jurul construcției este în totalitate pavat cu dale, având accesul auto blocat cu ajutorul unor stâlpișori metalici.

Construcția este amplasată, conform PUG Cluj, într-o zonă destinată locuințelor cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR Liu), momentan ea neavând o funcțiune activă. În trecut în acest loc a funcționat un service auto.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat se observă că nu există funcțiuni comerciale care să deservească zona rezidențială din apropiere.

Funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită și susține locuirea din zonă. Prin intervențiile propuse nu se va interveni asupra volumului construcției existente sau asupra indicilor urbanistici existenți. Se propune schimbarea funcțiunii existente – service auto în funcțiune comercială (cu arie construită desfășurată de maximum 1000 mp), renovarea fațadelor și a învelitorii, înlocuirea tâmplăriilor, amenajări interioare și exterioare, re-compartimentări interioare și amplasarea unei firme luminoase pe fațadă.

Totodată, propunerea pentru amenajarea zonei studiate se va corela cu proiectul " Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului. Modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și ciclisme pe malurile râului. ZONA 1 - Lunca Someșului Mic - Tronson 5 " proiectant general: PRÁCTICA Sociedad Civil, proiectant de specialitate: s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l., întregind conceptul de reabilitare a străzilor Sigismund Toduță și Țebeii.

#### **5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Subzona S\_Et propusă vine ca o necesitate a dezvoltării zonei și ca urmare a cererii de servicii comerciale care momentan lipsesc.

Astfel, prin instituirea subzonei **S\_Et\_ Subzonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** este susținută dezvoltarea economică și socială a zonei.

##### **I. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE**

Costurile generale de investiție, atât intervențiile pe clădirea existentă cât și cele pe spațiile exterioare adiacente acesteia vor fi suportate în întregime de către beneficiar.

Data: 24.05.2020

Întocmit:  
arh. Simona Zinca

Verificat:  
arh. Vlad Negru



## **PUZ "Ciupercă Grigorescu" - instituire de subzonă S\_Et \_Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

### **SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI**

Aria reglementată se află pe B-dul 1 Decembrie 1918, nr.15, Cluj-Napoca și reprezintă o parcelă pe care începând cu anii 1970 a funcționat o stație service și sediu ACR, într-o construcție modernistă tip, cunoscută sub denumirea populară "ciupercă din Grigorescu". Astăzi funcțiunea de service nu mai există și nici nu și-ar mai avea locul aici, dat fiind că zona e într-un proces de restaurare urbană cu punerea accentului pe circulația pietonală și velo. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S\_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației clădirii service-ului – clădire repera zonei – într-un spațiu comercial de proximitate.

### **SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă 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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

#### **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 refofosibile;
- Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual;
- Construcții provizorii de orice natură;

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

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

Retragerea din aliniament se va realiza conform plășei de reglementări. Relația construcției cu aliniamentul conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează. Prin nicio intervenție, nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.

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

Nu este cazul, parcela având aliniament pe toate laturile și fiind bordată de străzi în domeniul public. Prin nicio intervenție, nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.

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

Nu este cazul, pe parcelă se află o singură construcție, care se păstrează și se refuncționalizează. Forma parcelei nu permite amplasarea de construcții suplimentare.

#### **5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, în măsura în care acest lucru este posibil.

#### **6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare.

Parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent și cu acces direct din circulațiile auto publice, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public.

#### **7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de 2 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1, P+1 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj tehnic.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 metri.

#### **8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare de tip terasă.

#### **9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

#### **10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 5% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

#### 11. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejurimi de niciun fel, spațiul parcelei fiind amenajat ca un continuum urban cu piațeta din proiectul de restaurare urbană în desfășurare.

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

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

Se admite un **POT maxim de 40%**.

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

Se admite un **CUT maxim de 1,2**.