



PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ
SANEX CLUJ-NAPOCA

MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DE RESTRUCTURARE URBANĂ, SANEX, CLUJ-NAPOCA**

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Beiuşului 1

Beneficiar: **SC SANEX SA**
str. Beiuşului 1
400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ: SC planwerk arhitectură și urbanism SRL
(urbanism) str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca
0264 439 488, office@planwerkcluj.org
http://planwerkcluj.org/

arh. Tudor Pănescu
arh. Tiberiu Ciolacu
arh. Vlad Creoşteanu
urb. Ruth Duma-Coman
arh. Cristina Moldovan



Suprafață: Suprafața reglementată: **181.790 mp**

Data mai 2023

BORDEROU GENERAL PUZ:

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

planșa U-PUZ-01	PLAN DE ÎNCADRARE
planșa U-PUZ-02	SITUAȚIA EXISTENTĂ
planșa U-PUZ-03A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
planșa U-PUZ-03B	ILUSTRARE URBANISTICĂ
planșa U-PUZ-04	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
planșele U-PUZ- 05	ECHIPARE EDILITARĂ

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Date de sinteză
- 1.3 Obiectul lucrării
- 1.4 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor și calitatea spațiului public
- 2.6 Echipare edilitară
 - 2.6.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră
 - 2.6.2. Rețeaua de canalizare pluvială
 - 2.6.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică
 - 2.6.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale
 - 2.6.5. Rețeaua de termoficare
 - 2.6.5. Rețeaua de telecomunicații
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii ale documentațiilor realizate anterior și ale analizelor
- 3.2 Propuneri pentru zona de reglementări
- 3.3 Propuneri pentru zona de influență
- 3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.5.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră
 - 3.5.2. Rețeaua de canalizare pluvială
 - 3.5.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică
 - 3.5.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale
 - 3.5.5. Rețeaua de termoficare
 - 3.5.5. Rețeaua de telecomunicații
- 3.6 Protecția mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publică
- 3.8 Etapizare în derularea proiectului. Contribuții proiect

4. Concluzii – măsuri în continuare

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ- NAPOCA
Beneficiar:	SC SANEX SA str. Beiușului 1 400394, Cluj-Napoca
Proiectantul general:	SC planwerk arhitectură și urbanism SRL, str. Georges Clemenceau 3, 400021, Cluj-Napoca.

Data inițierii: septembrie 2022

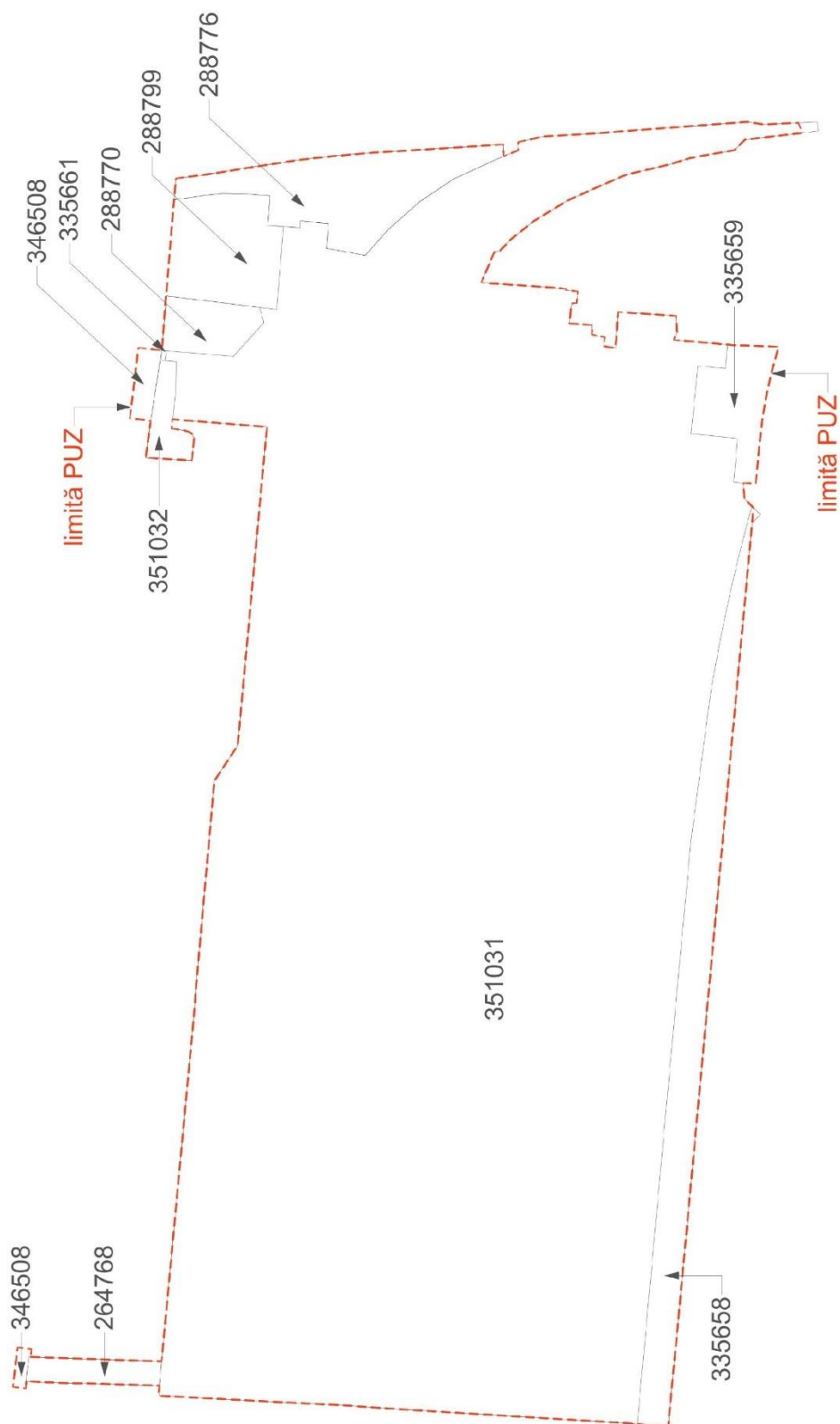
1.2 Date de sinteză

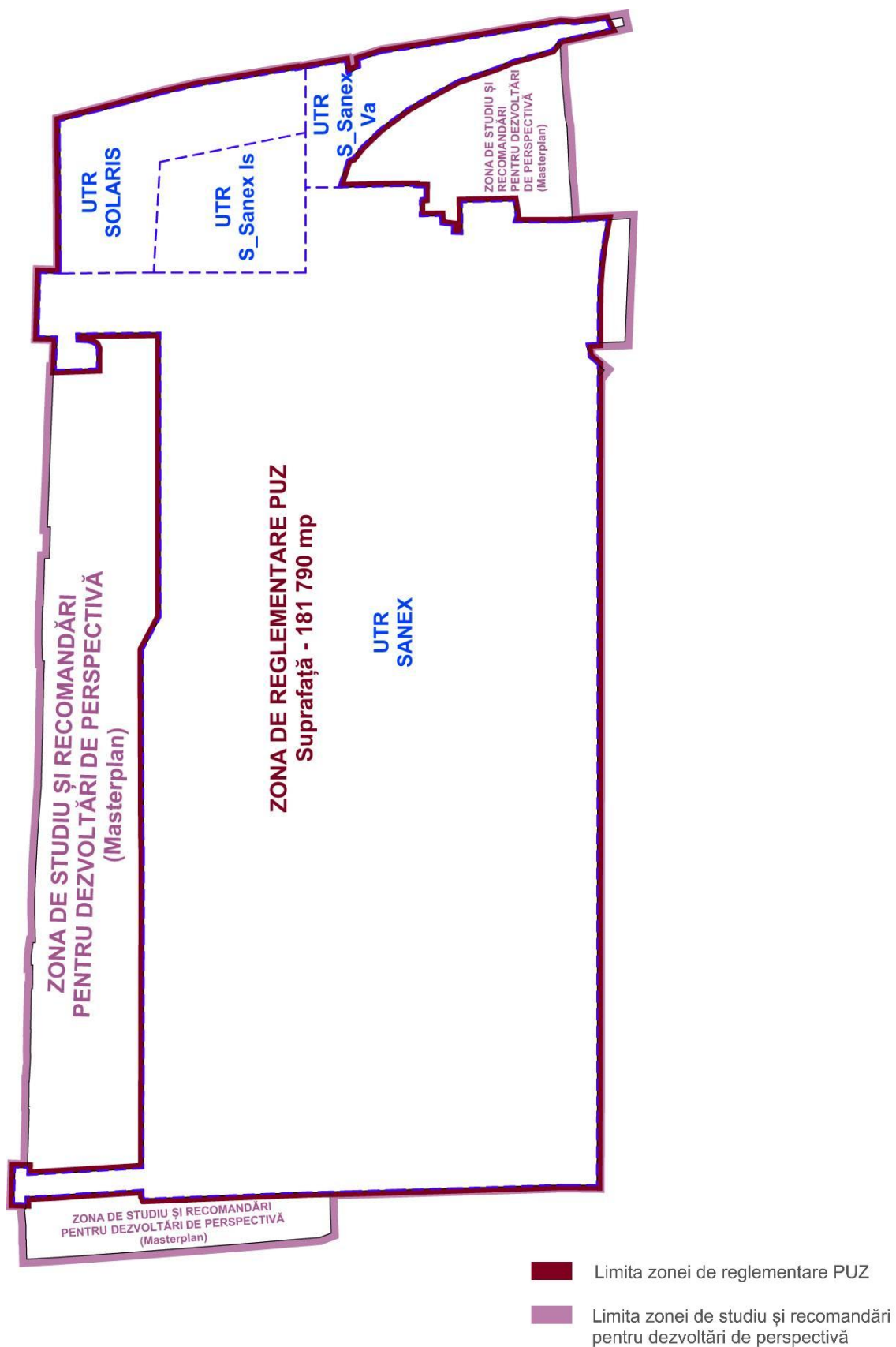
Zona de reglementări a PUZ cuprinde cinci terenuri aflate în proprietatea SC SANEX SA, cu suprafața cumulată de **181.790 mp**, conform documentațiilor cadastrale anexate.

Suplimentar, pe planșa Masterplan, sînt făcute recomandări de perspectivă pentru Zona de influență a PUZ, cu o suprafață de cca. **48.423 mp**.

Datele privind corpurile de proprietate din zona de reglementări:

Număr cadastral	Suprafața conf. CF (mp)	Suprafața inclusă în PUZ (mp)	Proprietar
CF 351031	160.841	160.793	S.C. SANEX S.A.
CF 351032	771	771	S.C. SANEX S.A.
CF 335658	7.341	7.325	S.C. SANEX S.A.
CF 335659	2.609	2.005	S.C. SANEX S.A.
CF 335661	13	13	S.C. SANEX S.A.
CF 264768	928	928	Chira Lucica, Revnic Valeria, Revnic Tudor
CF 288770	1.342	1.342	SOLARIS CAPITAL INVEST SRL
CF 288776	4.744	4.744	SOLARIS CAPITAL INVEST SRL
CF 288799	3.272	3.272	SOLARIS CAPITAL INVEST SRL
CF 346508	29.669	146	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA (str. Plevnei)
		451	
Total reglementat		181.790	





1.3 Obiectul lucrării

1.3.1. Solicitări ale temei-program

Tema de proiectare prevede restructurarea urbanistică a platformei industriale Sanex.

1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

PUG Cluj Napoca încadrează suprafețele studiate în următoarele UTR, delimitate conform planșei Situația existentă a prezentului PUZ:

Ei - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

Et - ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Lc - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE DUPĂ ANUL 1990

RiM – RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONĂ MIXTĂ

RreM - PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASIINDUSTRIAL, COMERȚ ENGROS

Tf - ZONĂ DE CIRCULAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

1.4 Surse documentare

Documentații și studii

- **Plan urbanistic general Cluj-Napoca**, UTCN, planwerk, 2014
- **Plan de mobilitate urbană durabilă Cluj-Napoca**, BERD, 2015
- **Plan Integrat de Dezvoltare Urbană - Someșul Mic**, PRÁCTICA Arquitectura y Urbanismo SLP, 2022
- **Masterplan - zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente**, Atelier RVD, 2022

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

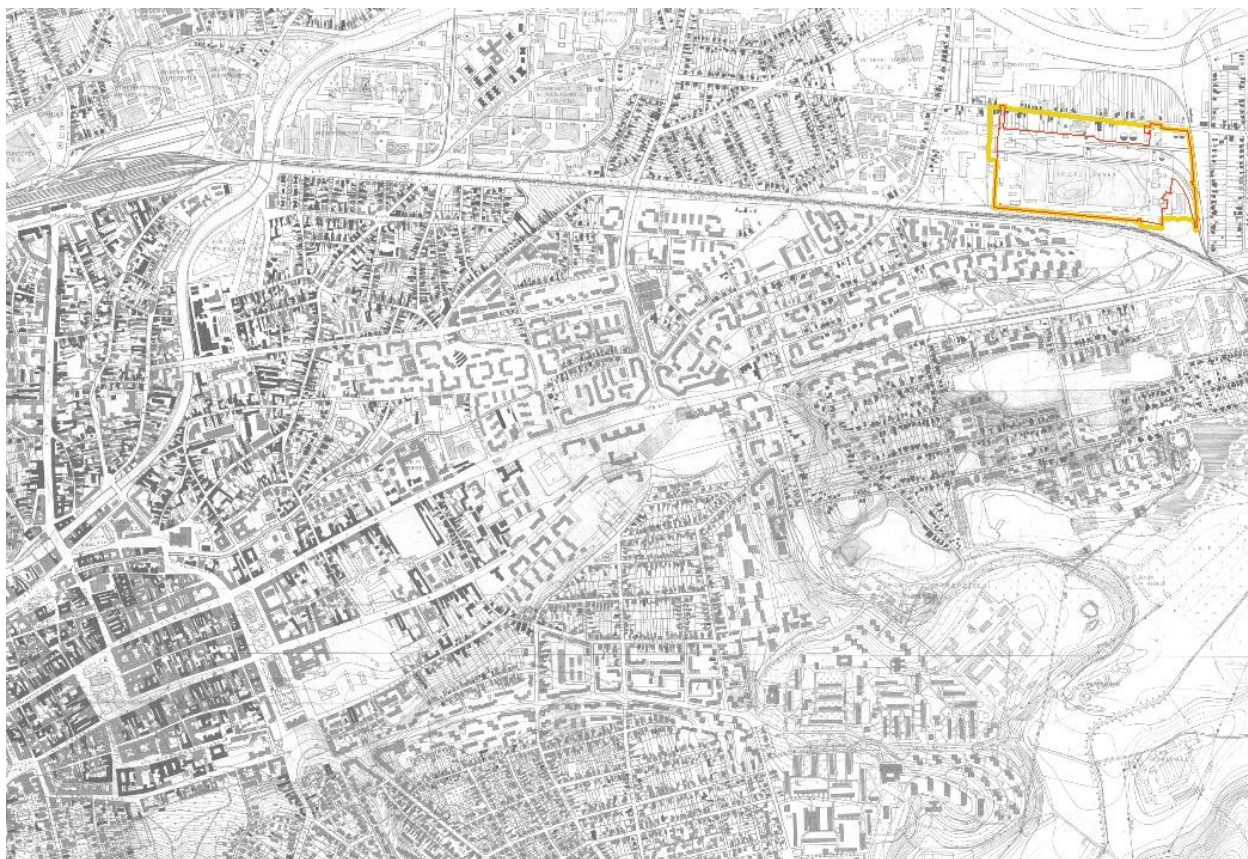
- set de analize urbanistice și morfologice, elaborator planwerk arhitectură și urbanism.

Date statistice

Nu este cazul.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- **PUZ „Coridor de Mobilitate Est”**, Mossfern, NV Construct, 2022
- **Studiu de fezabilitate „Tren Metropolitan Gilău – Florești – Cluj-Napoca – Baciu – Apahida – Jucu – Bonțida etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid Cluj: Magistrala I de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea și a studiilor conexe viitoarelor obiective de investiții” – componenta investițională Magistrala I de Metrou**, SWS Systra, 2022



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În prezent, amplasamentul este ocupat de clădiri de producție, depozitare și administrare a producției, construcții anexe, drumuri uzinale etc.

Zona a fost dominată de activități industriale și cvasi-industriale, principala unitate de producție fiind fabrica Sanex, înființată în 1962, prima linie de producție de plăci ceramice și obiecte sanitare din România.

În prezent, alături de construcțiile industriale, în zonă se află infrastructură de transport (străzi și căi ferate uzinale), o centrală termică (re tehnologizată recent și funcțională) și rezervoare de combustibil, astăzi dezafectate.



Turnul de apă și furnalul prezente pe amplasamentul Sanex sînt considerate elemente de arhitectură industrială cu valoare deosebită și urmează să fie păstrate și integrate în noul complex.

Gospodăriile tradiționale orientate spre str. Plevnei au fost transformate în spații comerciale sau depozite, ca urmare a unui proces spontan, determinat de piață și lipsit de un cadru planificativ. Un număr mic de construcții cu funcțiuni mixte au fost realizate după 1990 pe acest parcelar fragmentat. În aceste spații se desfășoară servicii de tip industrial sau cvasi-industrial care funcționează în condiții improvizate, precare, pe o structură internă dezordonată, dezvoltată nesistematic, cu spații verzi îngărdite, neîngrijite, în stare proastă și terenuri virane pe suprafețe mari.

Odată cu investițiile preconizate în extinderea și modernizarea infrastructurii zonei, este previzibilă creșterea atractivității sale ca reședință, loc de muncă sau de petrecere a timpului liber. Odată cu

relocarea liniilor de producție Sanex, fosta platformă devine disponibilă pentru o operațiune de restructurare urbană.

Trei dintre viitoarele axe majore de infrastructură urbană – metroul, coridorul de mobilitate nord și trenul metropolitan – converg în zona platformei industriale Sanex într-un amplu nod intermodal, generând premisele optime pentru restructurarea arealului.

2.2 Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul propus se află în intravilanul localității Cluj-Napoca, în partea estică a municipiului, str. Beiușului nr 1, județul Cluj.

Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu se află în directă apropiere a nodului IRA, la nord de Parcul Aurel Vlaicu, concret între strada Cîmpul Pîinii (viitorul Culoar de Mobilitate Est), str. Beiușului la est, str. Viorelelor la vest și strada Plevnei la nord.

Amplasamentul este poziționat în principalul ax de legături verzi și pietonale pe direcția nord-sud între culoarul Someșului – Parcul Aurel Vlaicu – Parcul Între Lacuri – Parcul Est.

De asemenea zona de studiu se află la viitorul nodul intermodal tren metropolitan – metrou.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este puternic antropizat, incluzînd în perimetrul său elemente naturale doar în partea de est în zona fostelor șine CFR și în partea de nord est înspre strada Plevnei. Se constată un deficit semnificativ la nivelul vegetației și al amenajărilor verzi, mare parte din suprafața terenului fiind ocupată de construcții.

La extremitatea sa de nord (str. Plevnei), perimetrul se află în directă apropiere a culoarului Someș, a cărui amenajare urmează să facă obiectul unei investiții viitoare. La sud amplasamentul se află în apropierea Parcului Aurel Vlaicu.

Din punct de vedere **geomorfologic**, municipiul Cluj se situează în partea vestică a podișului Transilvaniei, localitatea dezvoltându-se în lungul Văii Someșului Mic, pe direcția aprox. V-E, fiind flancată de șiruri de dealuri atât la nord, cât și la sud.

În zona municipiului, spre nord, Valea Someșului Mic este flancată de Dealul Hoia (cu extremitatea Cetățuia), cu altitudine de peste 400 m.

La sud, localitatea este flancată de extremitățile nordice ale Feleacului (cu altitudine de peste 450 m în limitele orașului).

Pe teritoriul orașului sunt evidențiate 6 nivele consecutive de terase ale Someșului Mic, cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului.

Prima terasă a Someșului Mic (lunca) are, în raport cu râul, o înălțime relativă de 2...4(6)m, în cote nivelul ei coborînd de la cca. +350 m (extremitatea vestică a orașului) la cca. +310 m (zona Someșului).

Terasa a doua și a treia se dezvoltă exclusiv pe malul drept și au extinderi mai limitate în raport cu lunca; înălțimile relative față de râu sunt de 8...15 m (terasa a doua), respectiv 20...25 m (terasa a treia); în anumite zone, se remarcă o suprapunere a conurilor de dejecție ale unor torenți peste terase.

Terasa a patra are altitudini relative de 40...45 m față de râu (ajungând la cote de +360...+380 m), iar terasa a cincea ajunge la cote de +400...+420 m.

Terasa a șasea apare sporadic la cote de +420...+430 m, fiind acoperită în multe locuri de cuvertura deluvial-proluvială.

Din punct de vedere **geologic**, fundamentul este constituit din formațiuni cristaline (apar la zi în munții Gilău, situați la vest), peste care s-au depus, în urma unui amplu proces de subsidență care a dat naștere Depresiunii Transilvaniei, formațiuni terțiare și cuaternare.

Formațiunile sedimentare au o structură generală monoclinală, evidențiindu-se o serie de accidente tectonice locale.

Formațiunile de vârstă paleogenă sunt reprezentate prin:

- seria eocenă constituită din argile, gipsuri, calcare și marne, o parte din acestea aflorând în zona de vest a orașului (dealul Hoia, albia Someșului Mic);
- seria oligocenă constituită dintr-o succesiune de calcare cu intercalații nisipoase-grezoase, marne nisipoase cu intercalații grezoase, argile cu intercalații grezoase și gresii cu intercalații marnoase-calcareose, care aflorează în vestul orașului (dealul Hoia).

Formațiunile neogene sunt reprezentate prin depuneri de vârstă miocenă, la sfârșitul sarmațianului având loc o ridicare (exondare), luând sfârșit ciclul de sedimentare.

Sedimentele de vârstă miocenă sunt reprezentate printr-o serie helvețian-ortoniană (intercalații de marne, tufuri vulcanice și gipsuri, parțial afectate de procese de diapirism al sării); ultimele formațiuni miocene sunt de vârstă sarmațiană și sunt bine reprezentate în sectorul central-estic al Feleacului, aflorând în cartierul Zorilor, Calea Turzii și pâraul Țiganilor, unde sunt constituite din nisipuri cu concrețiuni grezoase, gresii, conglomerate și marne.

Depozitele terțiare descrise mai sus sunt, în cea mai mare parte, acoperite de depozite cuaternare, atât de natură deluvial-proluvială (pe suprafața versanților, unde au caracter predominant argilos, secundar nisipos), cât și de natură aluvionară (predominant necoezivă: pietrișuri – bolovănișuri cu nisip, nisipuri, local cu liant pe terase, precum și depuneri lagunare, mături, nămoluri, pământuri turboase în zonele mlăștinoase).

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în lunca Someșului Mic, precum și în zona teraselor joase (a doua și, local, a treia) și pe Valea Nadășului se evidențiază existența unei pânze freatice cantonată în aluviunile grosiere, situată la adâncimi de 1...3 m în luncă, 6...12 m pe terasele joase, cu limite largi de oscilație (funcție de precipitații, de nivelul apelor pe râu), variațiile în timp putând depăși 3 m. Freaticul din lunca și terasa a doua a Someșului Mic din mun. Cluj-Napoca este cantonat în aluviuni constituite din pietrișuri cu nisip și bolovăniș cu liant, pietrișuri cu nisip și liant sau nisipuri cu liant, cu treceri locale la faciesuri măloase.

În funcție de grosimea stratului acvifer, nivelul apei freatice prezintă oscilații pronunțate cu amplitudini de până la 3 – 5 m.

Direcția generală de curgere a apelor subterane freatice este spre cursul râului Someșul Mic, local fiind și spre cursurile de apă secundare, tributare Someșului.

Investigațiile geotehnice de teren au fost realizate în Februarie 2022 (10 foraje geotehnice notate F1-F 10), din care 4 foraje au fost echipate în scop hidrogeologic cu piezometre (F 3,F 7, F 8, F 10).

Suplimentar au mai fost realizate în iunie 2022 încă 11 foraje cu adâncime de 25 m, unde prin forare s-a interceptat orizontul de sare.

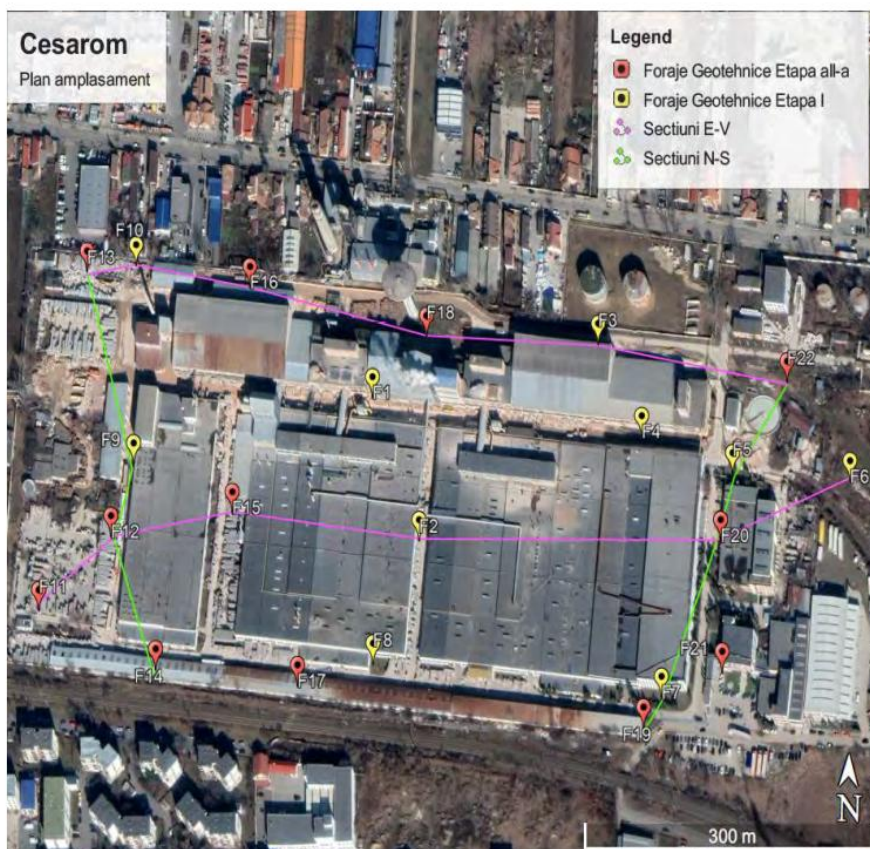


Figura 1 Pozitionarea forajelor pe amplasamentul studiat Sanex

Stratificarea interceptată de foraje este următoarea :

Adâncime	Descriere
0.0-(0-2.6) m	Strat superficial natural sau Strat antropoc Umplutura din material argilos, resturi de materiale de constructii, pietris si bolovanis, plăci de beton Sol vegetal
(0-2.6)-(0-4.4) m	Argilă, nisipoasă, cafenie - gălbui cu pietriș și bolovăniș, plastic moale – plastic vârtoasă
(0-4.4)-(2.0-12.45) m	Nisip gălbui, uneori gălbui – cenușiu, cu pietriș și bolovăniș, uneori argilos, uneori în matrice de praf argilos sau argilă. În F 3-10.10-10.20 -lentilă de argilă gălbuie, plastic consistentă. În F 9 - 2.40-2.70 argila gălbuie, plastic consistentă, În F 10-3.40-4.60 argila galbui-verzuie cu pietriș moale.
(2.0-12.45)-(8.0-20.00) m	Argila prafoasa, cenusie, marnoasa, tare, uneori plastic vârtoasă; În F3 – 13,10-14,45 Nisip cu pietris, slab argilos, galbui-cenusiu si intre 18,75-20 Nisip cu pietris si bolovanis, galbui;
(13.80-14.80) -adâncime finală	Sare.

Nivelul apei subterane a fost interceptat în foraje la adâncimi cuprinse între 3.00 și 6.40 m în foraje (în forajul F6 au fost gasite infiltrații la adâncimea de 2.70 m), față de nivelul actual al terenului, respectiv cote de 318.68 – 322.98 m raportat la nivelul Mării Negre.

În zona amplasamentului nivelul hidrostatic stabilizat a fost interceptat în forajele geotehnice la adâncimi cuprinse între 3.00 și 6.40 m față de cota terenului. Apele subterane freatice au o direcție de curgere de la Sud spre Nord, spre cursul râului Someșul Mic, cu un gradient hidraulic de 1%.

Din punct de vedere climatic, clima municipiului Cluj – Napoca este de tip continental-moderată, specific regiunilor de deal din nord-vestul țării, cu deosebiri locale rezultate din poziția orașului, aflat la adăpostul Munților Apuseni și de particularitățile reliefului, care determină modificări substanțiale în procesele care caracterizează circulația generală a atmosferei.

Circulația aerului este sub influența predominant vestică prin intermediul căreia masele de aer de origine oceanică întrețin, în perioadele reci, o vreme închisă, cu ierni în general blânde, cu precipitații frecvente sub formă de ploaie, lapoviță și ninsoare. Vara vremea este instabilă, cad precipitații frecvente de averse însoțite de descărcări electrice, urmate de timp frumos determinat de încălzirea maselor de aer prin descendența pe versantul estic al Munților Apuseni.

O influență mai restrânsă o exercită circulația polară arctică, care, în sezonul cald, se resimte prin scăderi ale temperaturii și precipitații abundente. Iarna, prin pătrunderea și menținerea unor mase de aer rece în lungul văii Someșului Mic, este posibilă formarea și persistența inversiunilor termice favorabile apariției ceații.

Temperatura medie multianuală are valoarea de 8.4 °C, oscilând între 6.9 ...

9.9 °C, cu amplitudine multianuală de 3 °C. Luna cea mai caldă este iulie (19.3 °C), iar cea mai rece este ianuarie (-4.6 °C), cu amplitudinea termică a mediilor lunare de 23.9 °C.

Frecvența medie anuală a vântului din direcția NV este de 12.8%, iar cea din direcție V de 10.4%, vitezele medii anuale fiind de 4.3 m/s pentru direcția NV și 3.8 m/s pentru direcția V.

Cantitatea medie multianuală de precipitații înregistrată este de 663 mm/an, cu valorile cele mai scăzute în luna ianuarie (26.2 mm) și cele mai ridicate în luna iunie (99 mm).

2.4 Circulația

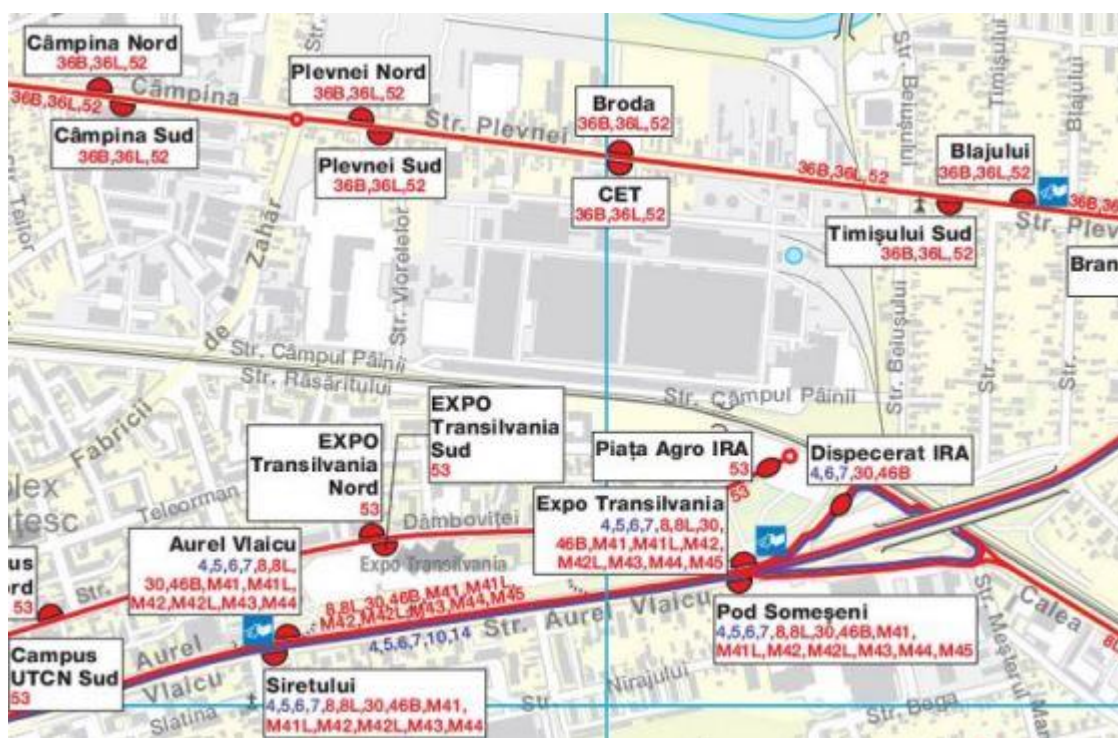
La sud de zona de studiu, axul est-vest dat de actuala Cîmpul Pîinii, viitorul Coridor de Mobilitate Est constituie viitoarea magistrală de circulație a orașului și este dublată la sud de calea ferată de actuala strada Răsăritului, de asemenea viitoare magistrală de circulație.

În apropiata vecinătate se află străzile Beiușului, Viorelelor și str. Plevnei. Strada Plevnei este conectată la amplasamentul PUZ prin parcela identificată prin CF351032.

Circulațiile existente pe amplasament deserveșc doar actuala zonă industrială din incinta Sanex.

Transportul public

Pe strada Plevnei circulă trei linii de transport public urban, pe tronsonul studiat existând două stații (Plevnei Nord/Sud respectiv Broda/CET).



Harta traseelor CTP, sursa: <http://ctpcj.ro/>

2.5 Ocuparea terenurilor

Tipologia predominantă pe amplasament este cea pavilionară, tipică platformelor industriale. În zona de influență a PUZ, riverană străzii Plevnei, se constată un amestec eterogen de tipologii, care variază de la locuințe individuale pe parcelă proprie, la clădiri de producție, depozitare și infrastructură edilitară.

Bilanțul situației existente: total **181.790 mp**.

SUPRAFEȚE	EXISTENT	
	mp	%
Suprafață circulații tehnologice și suprafețe de depozitare	82.638	45.46
Suprafață verde sol	13.871	7.63
Total suprafețe libere / neconstruite	96.509	53.09
Aria construită clădiri cu funcțiuni industriale (fără turn de apă și furnal)	85.239	46.89
Aria construită turn de apă și furnal	42	0.02
Total suprafețe construite clădiri	85.281	46.91
Total suprafață PUZ	181.790	100

2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului unde se propune a se realiza ansamblu de funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, birouri, hoteluri, spații comerciale de tip centru comercial, mall, big box etc.), parcuri la sol/subsol și multietajate, amenajare și construire de zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme,

împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, bransamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutiera, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele și alipiri parcele, există următoarele rețele edilitare:

- Rețea de alimentare cu apă potabilă;
- Rețea de canalizare;
- Linie electrică subterană de joasă tensiune (0.4 kV);
- Linie electrică subterană de medie tensiune (10 kV);
- Rețea de gaze naturale având presiune redusă;
- Rețea de gaze naturale având presiune medie;
- Rețele de telecomunicații pozate în subteran;
- Rețele de telecomunicații pozate deasupra de sol (aeriene);
- Rețea de termoficare.

Prin urmare, putem concluziona faptul că zona studiată are o echipare destul de variată și completă din punct de vedere edilitar, iar acest lucru este confirmat de avizele de amplasament obținute.

2.6.1 Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră

În zona de reglementări distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele de distribuție de apă:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei unde sunt pozate conducte de alimentare cu apă potabilă cu diametrul de $D=180$ mm;
- În latura estică a amplasamentului studiat se identifică strada Beiușului unde sunt pozate conducte de alimentare cu apă potabilă cu diametrul cuprins între $D=110-300$ mm;
- În latura sudică a amplasamentului studiat se identifică strada Câmpul Pâinii unde sunt pozate conducte de alimentare cu apă potabilă cu diametrul de $D=300$;
- În latura vestică a amplasamentului studiat se identifică strada Viorelelor iar între strada Viorelelor și limita amplasamentului studiat sunt pozate conducte de alimentare cu apă potabilă cu diametrul de $D=125$ mm.
- Traseul rețelelor existente de alimentare cu apă nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

Pe amplasamentul aferent Sanex în prezent alimentarea cu apă a obiectivului se face după cum urmează:

- Alimentarea cu apă potabilă- rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Cluj Napoca, debitul zilnic mediu fiind de 8,0 mc. Rezervor de înmagazinare de cca 300 mc, metalic, suprateran asigură rezerva de apă și pentru incendiu. Castelul de apă ($V=1000$ mc, $H=30$ m) este prezent în continuare.
- Alimentarea cu apă tehnologică -4 surse de captare subterane la un debit de 80.85 mil mc. Instalații de captare 4 pompe DAB.

În zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele de canalizare menajeră:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei unde sunt pozate conducte din beton pentru preluarea apei uzate menajere, cu diametrul de $D=2600/1650$ mm;
- În latura estică a amplasamentului studiat se identifică strada Beiușului unde sunt pozate conducte din beton pentru preluarea apei uzate menajere, cu diametrul de $D=1800/1200$ mm;

- În latura vestică a amplasamentului studiat se identifică strada Viorelelor, iar între strada Viorelelor și limita amplasamentului studiat sunt pozate conducte din beton pentru preluarea apei uzate menajere, cu diametrul de D=300 mm și conducte din PVC cu diametrul de D=400 mm.

Traseul rețelei de canalizare existentă nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

Pe amplasament aferent PUZ-ului în prezent SANEX utilizează un sistem de canalizare care asigură colectarea apelor menajere, tehnologice și pluviale și deversarea acestora în canalizarea centralizată a municipiului prin două puncte de evacuare K 1 și K 2. Apele tehnologice/ de spălare se colectează prin canale deschise de la locul de generare către bazinele decantoare de la secții. Apa decantată se reutilizează în sistem local sau este direcționată în bazinul colector general și decantorul radial pentru tratare finală, înainte de recirculare la consumatorii de apă tehnologică și/sau evacuate în canalizarea municipală.

În evacuarea K 1- sunt colectate apele pluviale din zona de sud și est a incintei, apele menajere și apele preepurate nefolosite ca apă industrială (preaplin rezervor de 200 mc)

În evacuarea K 2- sunt colectate apele menajere de la centrala termică, atelier de tâmplărie, atelier auto, secția de încărcare acumulatori, precum și apele pluviale de pe restul incintei).

Ambele racorduri conduc apele spre canalizarea orășenească de pe str Plevnei.

Ca și echipamente de tratare-decantor colector general, decantor radial, bazin de apă preepurată, linia nămolului-formată din 2 filtre presă pentru nămolul depus în decantor radial.

2.6.2 Rețeaua de canalizare pluvială

Nu există conducte de canalizare pluvială în zonă.

În prezent pentru apa meteorică de pe acoperișuri și platformele din incinta obiectivului sunt colectate prin rețeaua de canalizare pluvială și sunt evacuate în canalizarea menajeră orășenească prin evacuările K 1, respectiv K 2.

2.6.3 Rețeaua de alimentare cu energie electrică

Linii electrice subterane de joasă tensiune

În zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele existente:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei unde sunt pozate în subteran linii electrice de joasă tensiune 0.4 kV;
- În latura estică a amplasamentului studiat se identifică strada Beișului unde sunt pozate în subteran linii electrice de joasă tensiune 0.4 kV;
- În latura vestică a amplasamentului studiat se identifică strada Viorelelor, iar între strada Viorelelor și limita amplasamentului studiat sunt pozate în subteran linii electrice de joasă tensiune 0.4 kV.

Traseul liniilor electrice de joasă tensiune existente și pozate în subteran, nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

Linii electrice subterane de medie tensiune

În zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele existente:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei unde sunt pozate în subteran linii electrice de medie tensiune 10 kV;
- În latura estică a amplasamentului studiat se identifică strada Beiușului, iar între strada Beiușului și limita amplasamentului studiat sunt pozate în subteran linii electrice de medie tensiune 10 kV;
- În latura sudică a amplasamentului studiat se identifică strada Câmpul Pâinii unde sunt pozate în subteran linii electrice de medie tensiune 10 kV.

Traseul liniilor electrice de medie tensiune existente și pozate în subteran, nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

2.6.4 Rețeaua de distribuție a gazelor naturale

Rețea de gaze naturale având presiune redusă

În zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele existente:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei unde sunt pozate conducte de alimentare cu gaze naturale având presiune redusă;
- În latura vestică a amplasamentului studiat se identifică strada Viorelelor, iar între strada Viorelelor și limita amplasamentului studiat sunt pozate conducte de alimentare cu gaze naturale având presiune redusă.

Traseul rețelei existente de distribuție gaze naturale având presiunea redusă nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

Rețea de gaze naturale având presiune medie

În zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele existente:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei, iar între strada Plevnei și limita amplasamentului studiat sunt pozate conducte de alimentare cu gaze naturale având presiune medie.

Traseul rețelei existente de distribuție gaze naturale având presiunea medie nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

2.6.5 Rețeaua de termoficare

Conform avizului de amplasament nr. 31 / 11.07.2022 eliberat de Compania de Termoficare Napoca S.A., în zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele existente:

- În latura nordică, amplasamentul studiat se învecinează cu Centrala Termică de Zonă (str. Beiușului, nr. 70);
- În latura nordică a amplasamentului studiat, mai exact la limita de proprietate cu Centrala Termică de Zonă sunt pozate trei conducte aerian (cca. 1.5 m deasupra solului), o

conducta DN=800 m (tur agent primar) și două conducte DN=500 m (retur agent primar); cele trei conducte traversează parțial amplasamentul studiat prin latura nordică;

- În latura vestică a amplasamentului studiat sunt pozate trei conducte aerian (cca. 1.5 m deasupra solului), o conducta DN=800 m (tur agent primar) și două conducte DN=500 m (retur agent primar); cele trei conducte traversează parțial amplasamentul studiat prin latura vestică.

Traseul rețelelor de termoficare existente afectează ansamblul de clădiri proiectate, prin urmare sunt necesare lucrări de relocare a conductelor respective astfel încât vor fi întrunite următoarele condiții:

- Prin lucrările propuse pentru relocarea conductelor de transport agent primar (tur-retur) nu va fi afectată / influențată negativ funcționalitatea Centralei de Zonă amplasată la Nord fata de amplasamentul studiat;
- Conductele de transport agent primar se vor reloca de pe amplasamentul studiat astfel încât acestea nu vor afecta lucrările propuse pentru amenajarea zonei respective.

2.6.6 Rețeaua de telecomunicații

În zona amplasamentului studiat distingem în funcție de orientarea în teren următoarele rețele existente:

- În latura nordică a amplasamentului studiat se identifică strada Plevnei unde sunt pozate în subteran rețele de telecomunicații;
- În latura estică a amplasamentului studiat se identifică strada Beișului unde sunt pozate în subteran și aerian rețele de telecomunicații;
- În latura vestică a amplasamentului studiat se identifică strada Viorelelor, iar între strada Viorelelor și limita amplasamentului studiat sunt pozate aerian rețele de telecomunicații.

Traseul rețelelor de telecomunicații existente pozate subteran și aerian, nu afectează ansamblul de clădiri proiectate.

2.7 Probleme de mediu

Se remarcă gradul foarte mare de sigilare (impermeabilizare) a suprafețelor, prin asfaltare, respectiv betonare. Acest fapt duce la limitarea drastică a infiltrării apelor pluviale în sol (încărcarea nejustificată a rețelei publice de canalizare și posibila afectare a pînzei freatice) și la producerea insulelor de căldură. Apariția disconfortului termic este favorizată și de lipsa vegetației.

Pe amplasamentul analizat prin prezentul PUZ- funcționează SC SANEX SA producător de gresie și faianță. Activitatea este autorizată din punct de vedere al protecției mediului prin Autorizație Integrată de Mediu nr 12/22.01.2018. De asemenea pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate și pluviale s-a emis Autorizație de Gospodărire a Apelor 212/27.04.2017, eliberată de Administrația Bazinală Someș-Tisa. Prin controalele efectuate de reprezentanții Gărzii de Mediu și Serviciul de Control SGA Cluj nu s-a constatat vreo neconformitate legată de activitatea societății, fiind respectate condițiile menționate în actele de reglementare eliberate de instituțiile abilitate. Prezentul PUZ cuprinde prevederi de planificare teritorială a amplasamentului, pentru realizarea obiectivelor din cadrul acestui PUZ fiind necesare lucrări de desființare a infrastructurii existente (clădiri, drumuri interioare, etc). În acest sens au fost eliberate de Primăria Municipiului Cluj Napoca certificatul de urbanism nr 44/13.01.2023 și nr 2395/09.09.2022 în scopul „*Elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare imobile-fabrică Sanex și Informare*”. Activitatea

de demolare va face obiectul reglementării de către APM Cluj prin solicitarea de obținere a acordului de mediu, în procedura de autorizare a lucrărilor de desființare.

2.8 Opțiuni ale populației

Planul va fi supus unui demers consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Avizului de Mediu precum și procedurii de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

Concluziile implicării publicului vor fi analizate și integrate, după caz, în conținutul planului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



ilustrare: piață urbană pietonală în zona viitoarei stații de metrou Viitorului. Un traseu înverzit, rezervat pietonilor, conduce către nord (str. Plevnei), în direcția Someșului.

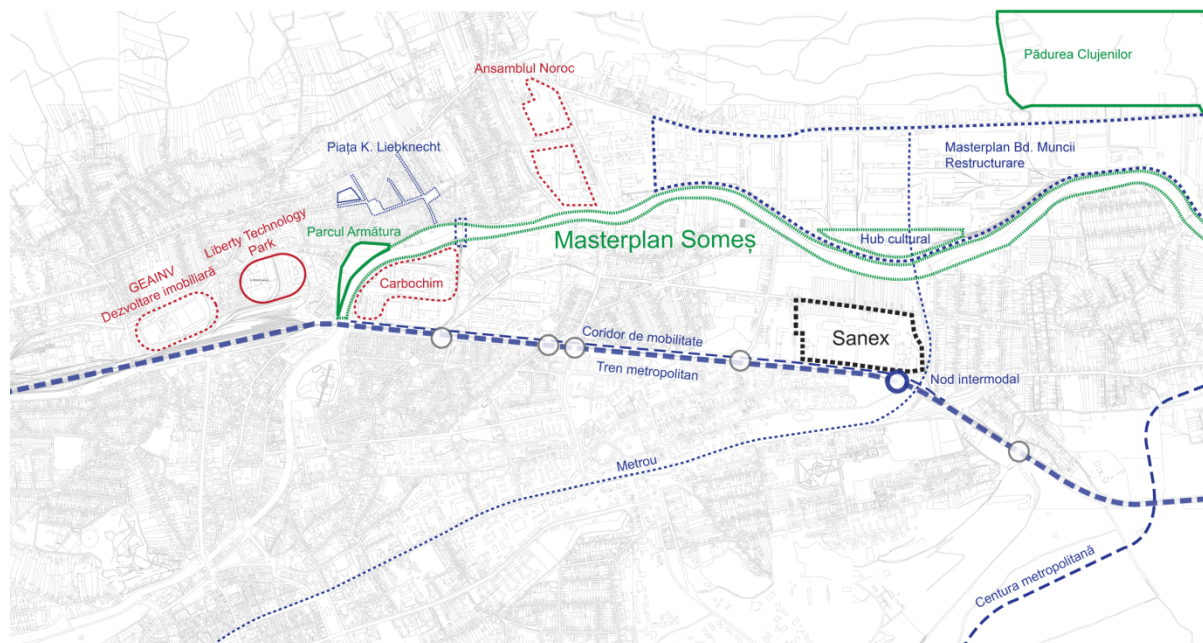
3.1 Obiectivele PUZ

În contextul intențiilor de relocare a liniilor de producție, planul urmărește restructurarea urbanistică a ansamblului Sanex și transformarea acestuia într-un areal urban cu funcțiuni urbane mixte.

Oportunitatea restructurării urbane a arealului Sanex este susținută de evoluțiile recente și previzibile ale zonei aflate la nord de calea ferată.

În perioada ultimilor ani, o serie de obiective de investiții și proiecte – atât publice, cât și private – prefigurează ieșirea din izolare și re-dezvoltarea zonei urbane aflate la nord de culoarul căii ferate. Prin modernizarea viitoare a infrastructurii publice de mobilitate, această zonă, marcată istoric de dezavantajul efectului de barieră al căii ferate, este mai bine accesibilizată și conectată la zona centrală și la cartierele din sud.

Trei dintre viitoarele axe majore de infrastructură urbană – metroul, coridorul de mobilitate nord și trenul metropolitan – converg în zona platformei industriale Sanex, creînd oportunitatea transformării acestei zone.



Investiții și proiecte publice și private la nord de calea ferată, stadiul 2022

Planul urmărește restructurarea urbanistică a ansamblului Sanex și a unor terenuri adiacente (zona de influență) și transformarea zonei într-un areal urban cu funcțiuni mixte. Astfel, se are în vedere realizarea de locuințe colective (combinat cu spații comerciale), clădiri și spații pentru birouri și servicii, clădiri cu funcțiune comercială. Noul ansamblu va fi echipat cu dotări de deservire a zonei rezidențiale (educație, agrement, sport etc) și va fi deservit de o rețea proprie de spații publice (predominant pietonale) și de spații verzi.

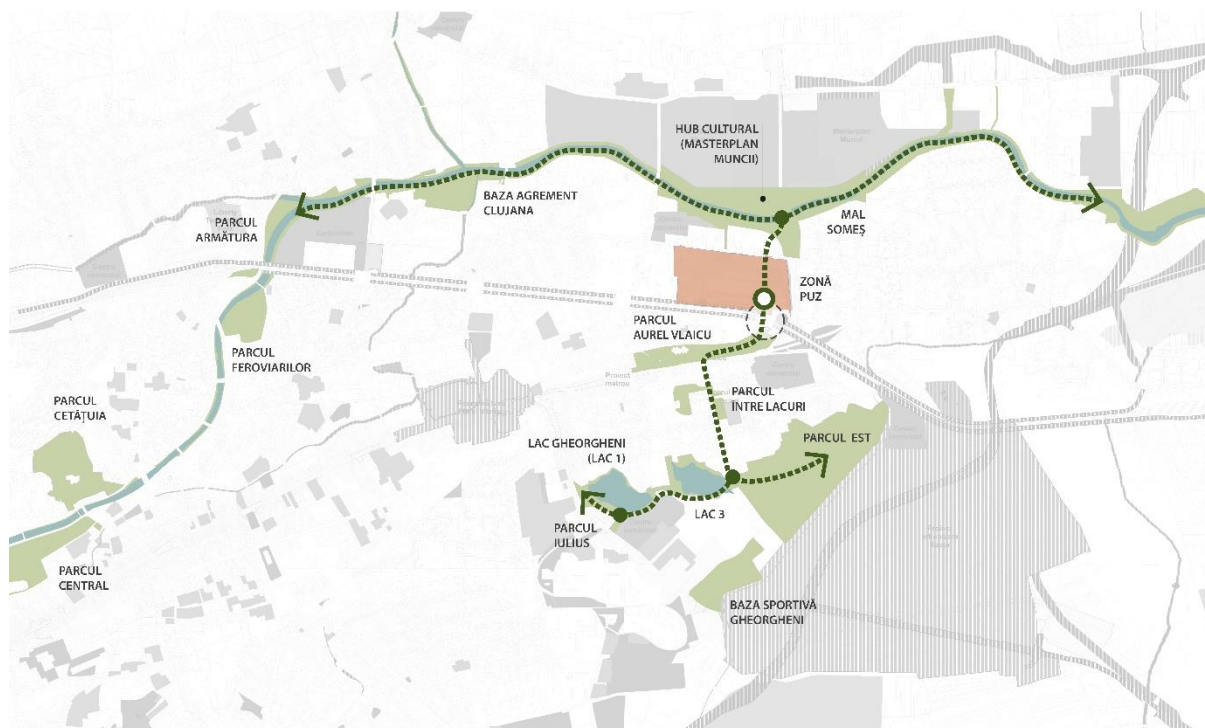
În interiorul zonei studiate, planul va include o zonă de reglementări urbanistice și o zonă de influență, pentru care se vor face propuneri cu titlu de recomandare/ilustrare urbanistică, pentru dezvoltări de perspectivă (planșa Masterplan).

3.2 Impactul PUZ asupra contextului urbanistic al zonei Sanex

Coridorul de mobilitate pietonală nord-sud

Un nou coridor pietonal cu caracter verde devine posibil prin restructurarea zonei Sanex.

Nodul intermodal este valorificat ca oportunitate pentru depășirea barierei date de CF și pentru stabilirea unei legături pietonale între Parcul Est – Parcul Între Lacuri - Parcul Expo Transilvania - (Sanex - Plevnei) - Coridorul verde Someș. Cele mai mari două spații verzi ale orașului vor putea fi conectate prin acest punct, ambele fiind dotate cu centre de agrement și alte atracții pentru public. Centrul comercial și ansamblul mixt Sanex sînt astfel plasate pe un traseu pietonal major.



Nodul intermodal și restructurarea ansamblului Sanex fac posibil un nou coridor pietonal între Someș și Parc Est.

Potențialul re-utilizării zonei industriale intra-urbane

Reutilizarea, în mod eficient și după un concept integrat, a suprafețelor industriale parțial defaectate se înscrie în strategia de ansamblu a municipiului și urmărește principiile internaționale ale dezvoltării urbane durabile.

Obiectivul este consolidarea profilului mixt – tipic zonelor urbane centrale sau peri-centrale – concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor. Principalul potențial funciar este dat de parcelele industriale defaectate sau care și-au redus masiv activitatea și care oferă astăzi o importantă resursă de dezvoltare a arealului. Obiective cu caracter central, dar care depășesc prin scară și dimensiuni capacitatea nucleului istoric – locuințe colective, infrastructura pentru afaceri, dotări culturale, servicii, spații publice și verzi etc – își găsesc în această zonă amplasamente avantajoase din punctul de vedere al relației cu orașul.

Restructurarea ansamblului Sanex vizează îmbunătățirea calității urbanistice a unui areal mai larg, cu posibilitatea activării dezvoltării de tip "brownfield" pe culoarul căii ferate.

Configurația spațială rațională și schema de organizare flexibilă a viitoarelor funcțiuni sunt menite să asigure succesul dezvoltării în contextul dinamic dat de evoluția arealului industrial situat la nord de calea ferată și pe fundalul unei evoluții greu predictibile a piețelor de investiții.

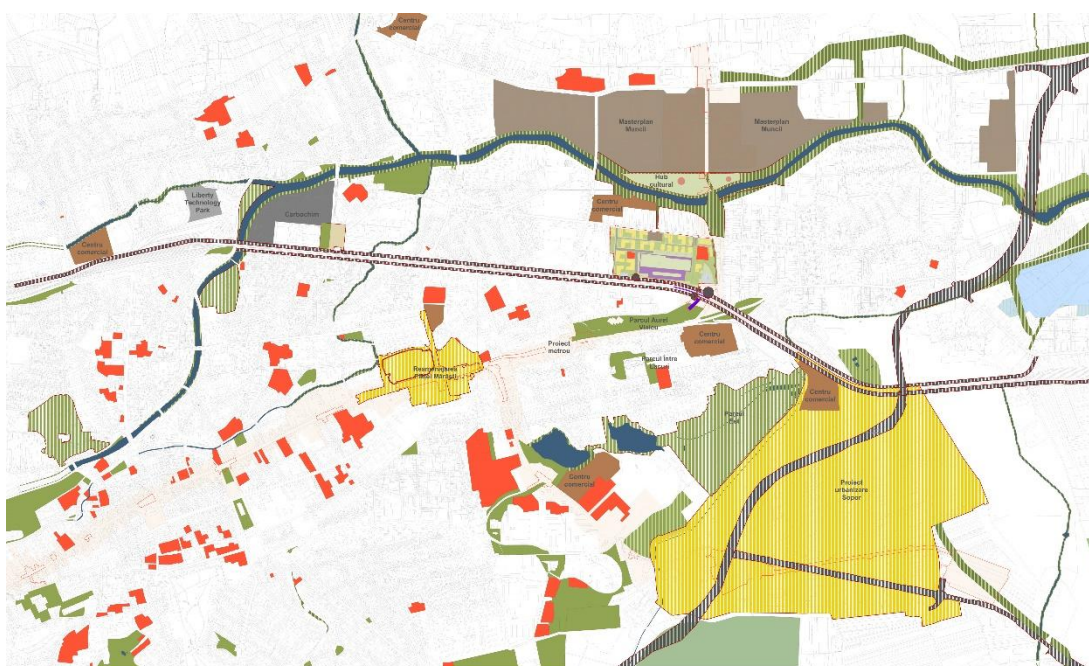
Echilibrarea profilului funcțional al zonei de nord

Analiza structurii de activități la nivelul zonei de est a orașului relevă rolul istoric de barieră pe care calea ferată îl joacă în dezvoltarea urbană. Se constată o densitate redusă a activităților

non-rezidențiale și non- industriale la nord de calea ferată, în comparație cu cartierele din sudul acesteia.

Restructurarea arealului Sanex reprezintă un pas important în echilibrarea profilului funcțional al zonei aflate la nord de calea ferată. Prin introducerea de activități noi – terțiare, comerciale, servicii, dotări – sînt revigorate și diversificate cartierele aflate astăzi în relativă izolare față de oraș.

Concentrarea noilor activități în jurul unor spații publice pietonale (piață urbană, scuaruri și grădini de cartier, promenade verzi) se generează poli de interes public, atractivi nu numai pentru locatarii noului ansamblu, ci pentru un areal mai larg, extins pe ambele laturi ale căii ferate, reducînd totodată traficul către zonele centrale și semi-centrale învecinate.



Propunerile planului în contextul structurii de activități a zonei de est a orașului

Consecințe economice și sociale în urma implementării planului:

- activarea unui areal urban subutilizat și deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană;
- condiții atractive pentru investiții prin asigurarea profilului mixt (locuințe, birouri, comerț și servicii, dotări – de învățământ, culturale etc);
- înscrierea în modelul urban al traseelor scurte (evitarea multiplicării traficului generat de deplasări la și de la locul de muncă);
- asigurarea unei zone active și atractive pe tot parcursul zilei;
- echiparea cu funcțiuni complementare locuirii – dotări, servicii, comerț - cu rază de deservire mai mare decât a ansamblului propriu-zis, în vederea compensării deficitelor la nivelul întregii zone a orașului;
- dezvoltarea și extinderea rețelei de spații publice și verzi din cartier (alei, pasaje, piațete, scuaruri);
- impulsionarea dezvoltării culoarului de mobilitate Nord;
- construirea de locuințe de calitate în urma unui proces integrat de restructurare;

PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA

- crearea de peste 9.000 locuri de muncă permanente și susținerea unui număr de 3.000 de locuri de muncă în industria construcțiilor;
- contribuții semnificative la bugetul local, estimate la 17,5 milioane lei (impozit anual pe clădiri și terenuri), 7 milioane de lei taxe de autorizare și cca 12 milioane de lei cota la bugetul local din impozitul pe salarii calculat la numărul de locuri de muncă nou create.

3.3 Concluzii ale documentațiilor realizate anterior și ale analizelor

Principalele proiecte și strategii care influențează evoluția zonei Sanex sînt:

Coridor de Mobilitate Est

- Asigură accesibilitatea carosabilă (transport privat, transport public), pietonală și velo a amplasamentului și relația acestuia cu rețeaua majoră de circulație a orașului.

Trenul metropolitan și gara aferentă, situată în zona Sanex

- Asigură accesibilitatea feroviară a amplasamentului și relația acestuia cu alte zone urbane, metropolitane și regionale;
- Asigură un punct de traversare a barierei urbane date de calea ferată și generează o legătură pietonală între Mărăști și cartierele din nord (Someș).

Magistrala de metrou

- Asigură accesibilitatea amplasamentului și relația acestuia cu alte zone urbane și metropolitane
- Asigură un punct de traversare a barierei urbane date de calea ferată și generează o legătură; pietonală între Mărăști și cartierele din nord (Someș).

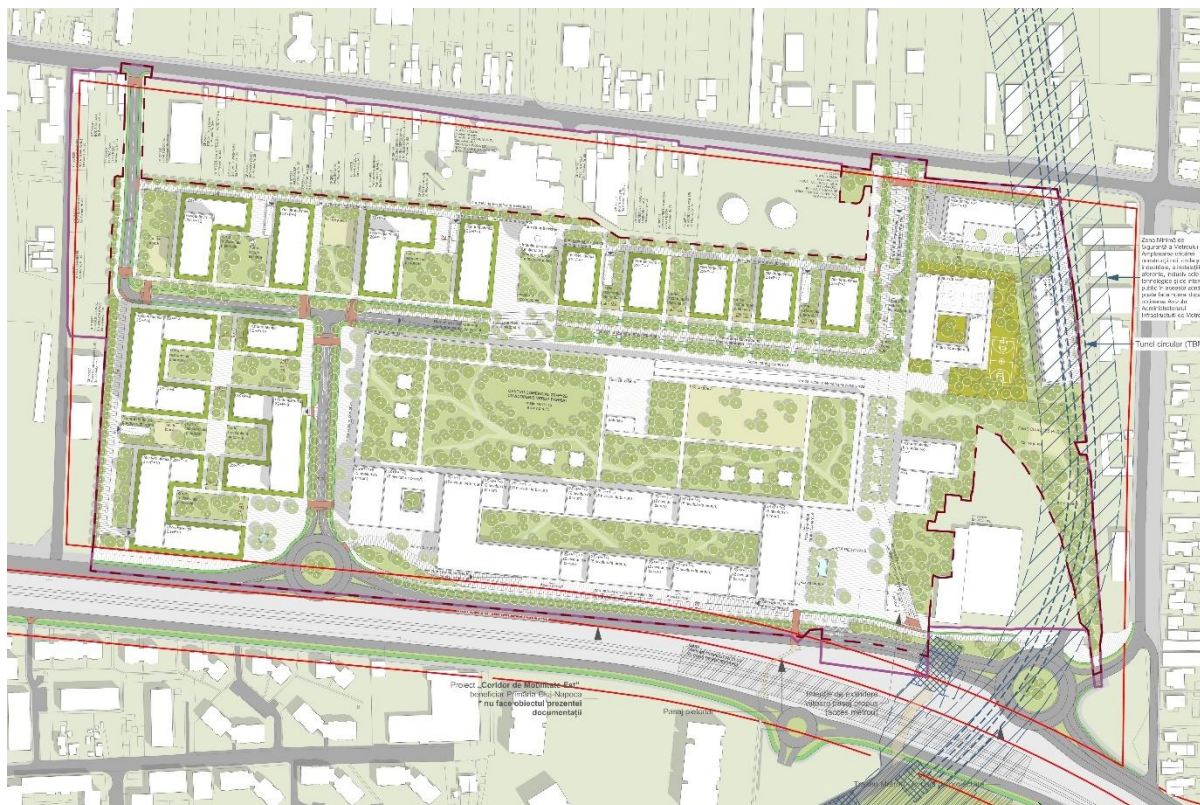
Re-dezvoltarea zonei bulevardului Muncii

- Previzionează un nou pol de dezvoltare cu profil industrial și de servicii, situat la nordul amplasamentului;
- Propune realizarea unui centru/pol cultural pe malul Someșului, la nord de amplasament.

Coridorul pietonal pe Someș

- Asigură o conexiune pietonală/velo, cu caracter natural în lungul malurilor Someșului, la mică distanță de amplasament;
- Propune realizarea unei zone de agrement pe malul Someșului, la nord de amplasament.

3.4 Propuneri pentru zona de reglementări



Plan de ilustrare urbanistică. Mobilarea urbanistică (dispunerea și configurația clădirilor) poate să varieze în etapele de avizare/autorizare, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul PUZ.

3.4.1 Structura generală a ansamblului

Planul stabilește o nouă tramă stradală și o rețea de spații publice / spații cu acces public pietonale și verzi, aflate în legătură directă cu viitorul nod intermodal aflat în faza de planificare/proiectare la sud de amplasament și care asigură accesul la rețelele de transport urban și metropolitan: rutier, feroviar, metrou, velo și pietonal.

Principalele utilizări propuse pe amplasament sînt:

- **Funcțiuni comerciale**, sub forma unui centru comercial (mall), amplasat pe latura de sud a amplasamentului. Conform planului de ilustrare actual, este prevăzut un regim de înălțime indicativ de 3 niveluri supraterane (2S+P+2E) și o înălțime maximă de 36m. Centrul comercial este accesat pietonal de pe laturile de est, nord și vest, principalele zone de contact cu publicul fiind piața pietonală din est și strada pietonală din nord. Latura sudică este rezervată accesului auto, în strînsă legătură cu viitorul coridor de mobilitate. Terasa acoperișului este accesibilă public și amenajată parțial ca zonă verde și de agrement.

- **Funcțiuni terțiare** includ în principal spații pentru birouri și servicii și sînt grupate la partea superioară a centrului comercial, în zona perimetrală a acoperișului amenajat, precum și în zona de sud-vest a Parcelei 1 și zona de sud-est a acesteia.
Conform planului de ilustrare actual este prevăzut un regim de înălțime indicativ de 2S+P+1+5E+Etaj tehnic (5 niveluri de birouri peste centrul comercial care în zona de birouri are regimul de înălțime 2S+P+1E) și o înălțime totală maximă de 36m (măsurată de la cota terenului amenajat, inclusiv centrul comercial).
Pentru clădirile de birouri independente de centrul comercial (care pot fi localizate în SV-ul și SE-ul dezvoltării) regimul de înălțime ilustrat indicativ este de 2S+P+7E+Etaj tehnic și o înălțime totală maximă de 36m (măsurată de la cota terenului amenajat).
 - **Funcțiuni rezidențiale/mixte** – reunesc locuințe colective și activități terțiare (servicii, comerț, dotări), situate de regulă la parterul imobilelor rezidențiale. Zona predominant rezidențială este amplasată pe laturile de vest și de nord ale amplasamentului și poate fi amplasată parțial și pe zona de est (amplasarea clădirilor va fi definitivată la faza de autorizație de construire).
Conform actualei planse de ilustrare este prevăzut un regim de înălțime indicativ de pînă la 2S+P+12E+Etaj tehnic și o înălțime maximă cuprinsă între 36 și 45 m (distribuită conform planșei de reglementări urbanistice).
 - **Dotări** – clădiri cu funcțiuni de educație (ex. școală, grădiniță, creșă), organizate pe o parcelă de cca. 6.730 mp, cu regim de înălțime indicativ conform planșei de mobilare de S+P+2E și o înălțime maximă de 18 m.
 - **Rețea de spații pietonale** cu acces public: piață, piațete, scuaruri, locuri de joacă promenadă de tip *shared-space*.
 - **Spații verzi**. Se propune o rețea de spații de diferite dimensiuni și tipuri, reprezentînd o suprafață minimă de:
 - 30% din suprafața parcelelor cu funcțiune mixtă: UTR Sanex
 - În cadrul următoarelor subzone din UTR Sanex se vor asigura spații verzi de:
 - 20% din suprafața parcelei destinate dotărilor: UTR S_Sanex_Is
 - 90% din suprafața parcelei destinate zonei verzi cu acces public: UTR S_Sanex_Va

Nota: Spațiile verzi din aceste doua subzone vor intra in calculul procentului de 30% de spatii verzi aferent UTR Sanex

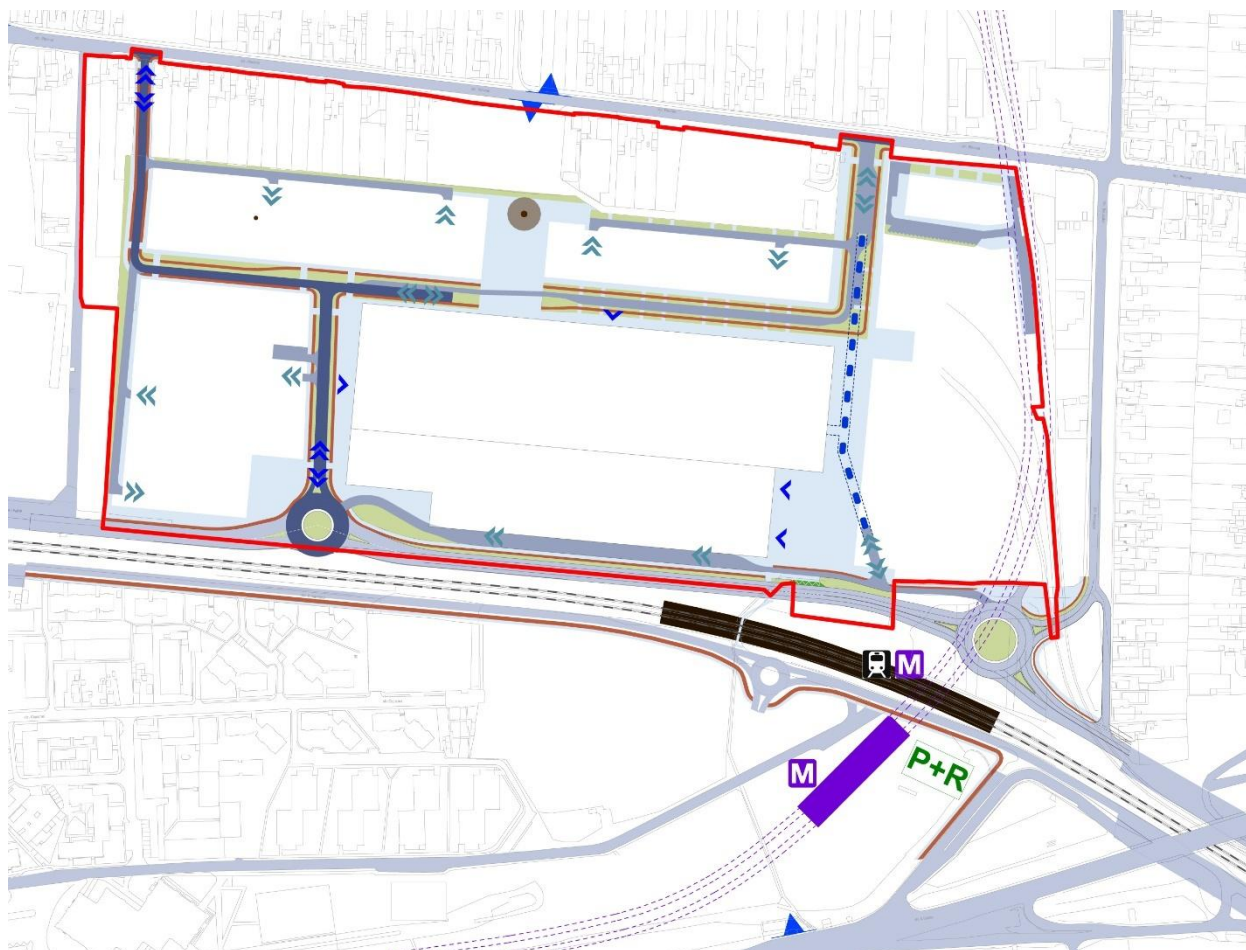
 - 30% din suprafata UTR Solaris
- Spațiile verzi includ:
- Parc cu acces public;
 - Grădini aferente locuințelor și curți de folosință comună aferente componentei rezidențiale ale ansamblului;
 - Diferite amenajări cu caracter verde adiacente străzilor, zonelor și piețelor pietonale: scuaruri, aliniamente verzi, pastile și insule etc.;
 - Zonă verde cu acces public, amplasată pe acoperișul centrului comercial.

Construcțiile industriale urmează să fie desființate ulterior relocării liniilor de producție. Desființarea se va face etapizat, calea ferată de pe amplasament este în prezent parțial demolată, ea nemaifiind funcțională și făcând obiectul unei autorizări pentru desființarea acesteia.

Sînt propuse pentru prezervare două construcții industriale existente, cu rol de reper urban și de element de identitate:

- Turnul de apă existent pe amplasament (H=39,03 m) se propune pentru păstrare și integrare în ansamblul propus, sub forma unei atracții publice (restaurant/belvedere);
- Fost furnal industrial, se propune pentru integrare în amenajarea spațiului public (H=39,39 m).

3.4.2 Organizarea circulației



	LIMITA ZONEI DE STUDIU ȘI RECOMANDĂRI PT. DEZVOLTĂRI DE PERSPECTIVĂ		TREN METROPOLITAN
	STRADĂ EXISTENTĂ / PROIECT CORIDOR DE MOBILITATE		STAȚIE TREN METROPOLITAN
	CĂROSABIL ȘI TROTUAR PROPUȘ		PARK & RIDE
	STRADĂ SUBTERANĂ		STAȚIE DE AUTOBUS
	STRADĂ DE TIP SHARED SPACE		REPER ARHITECTURAL INDUSTRIAL EXISTENT
	GIRAȚIE PROPUȘĂ		CONTUR CENTRU COMERCIAL / BIROURI / SERVICII
	PISTĂ VELO PROPUȘĂ		ACCES AUTO Centru comercial / birouri / servicii / locuințe
	SPAȚIU VERDE / ALINIAMENT STRADAL		ACCES AUTO SUBTERAN Centru comercial / servicii / locuințe
	LINIE METROU ȘI STAȚIE SUBTERANĂ		ACCES PIETONAL Centru comercial / birouri / servicii
	IEȘIRE STAȚIE DE METROU		

Schema de mobilitate

Puncte de acces în ansamblul propus

Ansamblul va putea fi accesat prin patru puncte de legătură cu trama stradală adiacentă:

- Intersecție (girație) pe coridorul de mobilitate la SUD-EST (în proximitatea străzii Beiușului)
 - Accesul în ansamblu se face prin intermediul unei benzi colectoare, paralelă cu coridorul de mobilitate.
- Intersecție (girație) pe coridorul de mobilitate la SUD-VEST (în proximitatea străzii Viorelelor)
 - Accesul în ansamblu se face prin intermediul unei legături stradale propuse în direcția str. Plevnei. Legătura stradală va avea acces public.
- Intersecție de legătură cu strada Plevnei la NORD-EST
 - Accesul în ansamblu se face prin intermediul
 - unei legături parțial subterane (incluzând acces la parcajele subterane) în direcția coridorului de mobilitate
 - unei străzi interioare ansamblului, cu regim de zonă pietonală / zonă rezidențială
- Intersecție de legătură cu strada Plevnei la NORD-VEST
 - Accesul în ansamblu se face prin intermediul unei legături stradale propuse în direcția coridorului de mobilitate. Legătura stradală va avea acces public.
- Parcelele situate în zona de nord-est a ansamblului (în proprietatea Solaris Capital Invest SRL) se vor accesa direct din strada Plevnei.

Circulația interioară

Se propun următoarele legături carosabile:

- Legătură stradală în direcția nord-sud, între strada Plevnei și coridorul de mobilitate
 - Sens dublu de circulație, 3 benzi / 2 benzi, lățimea benzilor 3 m, piste de biciclete pe fiecare sens, lățime 1,5 m.
- Legătură parțial subterană în direcția nord-sud, între strada Plevnei și coridorul de mobilitate
 - Sens dublu de circulație, 2 benzi / 3 benzi lățimea benzilor 3 m.
- Stradă interioară, în direcția est-vest, cu regim de zonă pietonală (*shared space*), destinată accesului auto ocazional
 - Sens unic de circulație (spre vest), traseu șicanat pentru reducerea vitezei, prioritate pentru pietoni, piste de biciclete în ambele sensuri de deplasare, locuri de parcare de scurtă durată.
- Alei și accese carosabile locale, pentru deservirea parcajelor dispuse, de regulă, pe perimetrul parcelei, la vest și la nord
- Parcelele situate în zona de nord-est a ansamblului (în proprietatea Solaris Capital Invest SRL) se vor accesa direct din strada Plevnei.

Ansamblul dispune de o rețea amplă de spații și legături pietonale de diferite tipuri: străzi, piețe, scuaruri, alei etc, precum și de piste pentru biciclete.

Parcaje

Parcajele sînt dispuse predominant subteran și dispun de accese din diferite direcții, pentru a asigura opțiuni multiple de deplasare. Accesele se fac:

- Prin intermediul aleilor carosabile de legătură cu străzile de la suprafață – parcajele rezidențiale.

- Prin intermediul legăturilor subterane – parcajul destinat centrului comercial și clădirilor de birouri.

Parcajele se vor dimensiona în acord cu prevederile Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca și vor avea următoarele capacități estimate:

- Zona rezidențială/mixtă: aproximativ 2.450 locuri
- Centrul comercial: aproximativ 2.600 locuri
- Zona dotări publice educaționale: 10 locuri
- Zona de birouri/servicii: aproximativ 800 locuri*

*Numarul final al locurilor de parcare va fi determinat in functie de varianta finala de mobilare si de cladirile care vor fi edificate, cu respectarea necesarului minim reglementat prin intermediul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca ("Necesarul de parcaje" - Anexa nr. 2 la Regulamentul local de urbanism).

3.3 MASTERPLAN. Propuneri pentru zona de influență și recomandări pentru dezvoltări de perspectivă

Planșa "Masterplan" anexată prezentului PUZ ilustrează un scenariu de dezvoltare a terenurilor adiacente zonei de reglementări PUZ (Cvartalul cuprins între străzile Plevnei, Viorelelor, Cîmpul Pâinii, Beiușului).

Masterplan-ul formulează exclusiv propuneri cu titlu de recomandare, fără a reglementa regimul juridic, tehnic sau economic al terenurilor incluse).

Terenurile incluse în Masterplan, suplimentar față de terenurile reglementate prin intermediul prezentului plan:

Număr cadastral	Suprafața conf. CF (mp)	Suprafața inclusă în Masterplan (mp)	Proprietar
CF 335660	628	628	S.C. SANEX S.A.
CF 251569	13.675	13.675	Statul Român în administrarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca (Regia Autonomă de Termoficare)
CF 263138	9.316	9.316	S.C. IMAIA S.R.L.
CF 281020	839	839	Bota Alin-Gabriel Bota Iulian-Ionuț
CF 281022	500	500	Bota Alin-Gabriel
CF 274832	2.846	2.846	SC AUTODOC SRL
CF 281021	500	500	Bota Iulian-Ionuț
CF 259398	932	932	SC MIDICONS SRL
CF 313332	349	349	Gal Attila Gal Ferenc-Attila

CF 262030	1.003	1.003	S.C. WILLY WASH S.R.L.
CF 277332	1.606	1.606	SC SALSTAR SRL
CF 263646	1.115	1.115	HATHAZI GYONGY
CF 339609	113	113	AUTO DAVIS SRL
CF 270449	712	712	Enyedi Attila
CF 339610	958	958	AUTO DAVIS SRL
CF 307146	964	964	AVRAM CRISTIAN ANTON AVRAM EDITH
CF 262417	957	957	Balogh Carol
CF 308565	898	898	MURESAN SERGIU-VLAD LEMNARU ILINCA
CF 267129	1.028	1.028	SC MAGDA SERVICE SRL CLUJ NAPOCA
CF 264486	977	977	BUD DESIDERIU IULIU BUD DESIDERIU-MARK BUD HELEN-OCTAVIA-CELLA
CF 281023	19	19	BOTA IULIAN-IONUȚ
CF 315036	269	269	BOTA ALIN-GABRIEL, BOTA IULIAN-IONUȚ
CF 315047	2.122	2.122	BODIS SUSANA
CF 260623	1.680	1.680	BUTYKA IOAN, TOTH ROZALIA
CF 252580	697	697	TOROK ZSUZSANNA
CF 298378	833	833	MICLE ROZALIA
CF 280465	1.177	1.177	TARKANYI GHEORGHE, TARKANYI IULIANA
CF 255387	1.710	1.710	INU TRANS SRL
Total MASTERPLAN		48.423	

Zona de influență aferentă zonei de reglementări are o suprafață de cca **48.423 mp**. În interiorul acestei zone se fac propuneri cu titlu de recomandare privind direcția de dezvoltare urbanistică, în acord cu cadrul planificativ dat de documentații și studii elaborate pentru arealul Mărăști – Someș - Bulevardul Muncii.

Principalele propuneri se referă la:

- Restructurarea parcelarului riveran străzii Plevnei, pentru care se propune o structură mixtă (rezidențial/servicii) similară reglementării RrM1 aferentă RLU/PUG.
- Restructurarea parcelei învecinată cu platforma Sanex la sud-est, pentru care se propune o funcțiune terțiară (birouri/servicii), în legătură directă cu viitorul nod intermodal și cu piața pietonală propusă prin prezentul PUZ.

- Extinderea legăturilor pietonale spre nord (Someș), utilizând coridorul aferent căii ferate industriale, a unui drum de exploatare și a unei fișii neconstruite aferente centralei termice de pe strada Plevnei.

3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune împărțirea zonei de reglementări în două unități teritoriale de referință: **UTR Sanex** și **UTR Solaris**. UTR Sanex include două subzone teritoriale de referință: **S_Sanex_Is** și **S_Sanex_Va**, dedicate funcțiilor complementare, care necesită reglementări speciale.

UTR Sanex: funcțiuni mixte – centru comercial, birouri, servicii, locuințe colective, spații publice și spații verzi, căi de comunicație (drumuri), etc.

- POT maxim admis: **60%**
- CUT maxim admis: **2,8**

UTR S_Sanex_Is: dotare educațională

- POT maxim admis: **60%**
- CUT maxim admis: **2,2**

UTR S_Sanex_Va: spațiu verde cu acces public

- POT maxim admis: **10%**
- CUT maxim admis: **0,1**

UTR Solaris : funcțiuni mixte - locuințe colective, comerț și servicii dispuse la parter

- POT maxim admis: **60%**
- CUT maxim admis: **2,8**

	Suprafață mp	POT (%)	CUT	Regim de înălțime	Înălțime (m)	Aria construită (mp)	Aria desfășurată supraterană (mp)
		max. admis / ilustrat		maxim admis	maximă admisă	maximă admisă / ilustrată	maximă admisă / ilustrată
UTR Sanex		60.0%	2.8	2S+P+12+ Eth	45		
Parcela 1 – reglementări	124569	60.0%	2.8	2S+P+10+ Eth	36	74741	348793.2
Parcela 2 – reglementări	16396	60.0%	2.8	2S+P+12 +Eth	45	9837	45908.8
Parcela 3 – reglementări	10839	60.0%	2.8	2S+P+10+ Eth	36	6503	30349.2
UTR S_Sanex Is		60.0%	2.2	2S+P+4	18		
Parcela 4 – reglementări	6730	60.00%	2.2	2S+P+4	18	4038	14806
UTR S_Sanex Va		10.00%	0.1	D+P+1	9		
Parcela 5 – reglementări	5583	10.00%	0.1	D+P+1	9	558	558

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA

UTR Solaris		60.00%	2.8	2S+P+10+ Eth	36		
Parcela 6 – reglementări	8942	60.00%	2.8	2S+P+10+ Eth	36	5365	25037.6
TOTAL UTR							
TOTAL Parcele	173059	Total maxim admis (conform regulament):				101042	465452.8

Bilanț teritorial, pe baza ilustrării urbanistice: (ilustrarea reprezintă un scenariu posibil, indicativ, de mobilare urbanistică, pe baza reglementărilor. Configurația poate fi diferită la faza de autorizare, cu respectarea reglementărilor stabilite prin intermediul prezentului PUZ).

SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață circulații tehnologice și suprafețe de depozitare	82.638	45,46	0	0,00
Suprafață pietonală	0	0	32.743	18,01
Suprafață velo	0	0	4.402	2,42
Suprafață carosabilă	0	0	9.101	5,01
Suprafață shared space	0	0	11.868	6,53
Suprafață verde sol / pe placă	13.871	7,63	47.147	25,93
Suprafață verde acoperiș centru comercial	0	0	23.189	12,76
TOTAL Suprafață verde	0	0,00	70.336	38,69
Total suprafețe libere / neconstruite (nu include terasa centrului comercial)	96.509	53,09	105.261	57,90
Aria construită clădiri cu funcțiuni industriale (fără turn de apă și furnal)	85.239	46,89	0	0
Aria construită turn de apă și furnal	42	0,02	42	0,02
Aria construită centru comercial, servicii, birouri	0	0	50.825	27,96
Aria construită clădiri de birouri	0	0	891	0,49
Aria construită clădiri rezidențiale	0	0	22.251	12,24
Aria construită dotare educațională	0	0	2.520	3,29
Total suprafețe construite clădiri	85.281	46,91	76.529	42,10
Total suprafață	181.790	100	181.790	100

** Note: 1. Suprafețele din acest bilanț au fost prezentate cu titlu indicativ, ele putând suferi modificări în cursul procedurilor de avizare/autorizare și vor fi definitive în fazele de autorizare a lucrărilor de construire, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul PUZ.*

2. Bilanțul de mai sus privind spațiile verzi este indicativ, realizat pe baza ilustrării urbanistice (ilustrarea reprezintă un scenariu posibil, indicativ, de mobilare urbanistică, pe baza reglementărilor).

Configurația poate fi diferită la faza de autorizare, astfel încât și suprafețele spațiilor verzi pot fi diferite față de cele din tabel, cu respectarea reglementărilor stabilite prin intermediul prezentului PUZ):

SPAȚII VERZI	Suprafață parcelă	Suprafață minimă spații verzi
	mp	% min
UTR Sanex		30% din supr. parcelei
Parcela 1	124569	37370.7
Parcela 2	16396	4918.8
Parcela 3	10839	3251.7
UTR S_Sanex Is		20% din supr. parcelei
Parcela 4	6730	1346
UTR S_Sanex Va		90% din supr. parcelei
Parcela 5	5583	5024.7
UTR Solaris		30% din supr. parcelei
Parcela 6	8942	2682.6
TOTAL	173059	54594.5

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În cadrul prezentei secțiuni, soluțiile, poziționarea și dimensionarea rețelelor și echipamentelor propuse sunt orientative și vor fi definitive în fazele de autorizare a lucrărilor de construire, în funcție de varianta de mobilare autorizată.

3.5.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră

Rețeaua de alimentare cu apă potabilă cuprinde totalitatea instalațiilor, conductelor, armăturilor și construcțiilor accesorii care asigură transportul apei potabile de la rețeaua stradală existentă și/sau proiectată până la limita de proprietate a imobilelor respectiv până la hidranții exteriori subterani.

Pentru a alimenta cu apă potabilă clădirile ce urmează a se realiza și pentru a asigura necesarul de apă pentru combaterea incendiilor, se propune a se realiza o rețea de alimentare cu apă potabilă estimate a fi din PEHD D=180 mm PN 16. Conducta din PEHD D=180 mm PN 16 se estimează a se cupla la rețeaua de apă existentă în zonă, în două puncte distincte.

Primul punct în care se estimează că se va cupla conducta proiectată la conducta existentă va fi în latura Nord-Estică a amplasamentului, pe strada Plevnei. În acest punct se estimează că se va cupla conducta proiectată prin intermediul unei piese de cuplare speciale, iar în acest punct de cuplare se va realiza căminul de vane din beton CV 2.

Al doilea punct în care se estimează că se va cupla conducta proiectată la conducta existentă va fi în latura Sud-Vestică a amplasamentului, pe strada Câmpul Pâinii. În acest punct se estimează că se va cupla conducta proiectată prin intermediul unei piese de cuplare speciale, iar în acest punct de cuplare se estimează ca se va realiza căminul de vane din beton CV 3.

În urma alegerii acestei configurații pentru rețeaua de distribuție apă potabilă în zona studiată, care face obiectul prezentei documentații, se asigură alimentarea cu apă potabilă din cele două puncte de

cuplare estimate, astfel în cazul unei intervenții se poate sectoriza și izola ramura respectivă, fără a afecta restul consumatorilor.

Rețeaua de canalizare apă uzată menajeră

Rețeaua de canalizare apă uzată menajeră cuprinde totalitatea instalațiilor, conductelor, armăturilor și construcțiilor accesorii care asigură transportul apei uzate menajere de la imobile până la rețeaua existentă și/sau proiectată.

Se estimează că se va realiza o rețea de canalizare apă uzată menajeră cu conducte estimate a fi din PVC-KG SN8 Ø 250 mm, rețea care se estimează a se descărca gravitațional în rețeaua estimată în zonă, estimat în două puncte distincte, pentru a evita o încărcare excesivă și pentru a utiliza conducte de diametre medii spre mici.

Primul punct estimat în care va descărca conducta de canalizare menajeră proiectată în conducta existentă va fi în latura Nord-Estică a amplasamentului, pe strada Plevnei. În acest punct este estimată că se va racorda conducta proiectată prin intermediul unui cămin de canalizare estimate a fi CM2, din beton.

Al doilea punct estimat în care va descărca conducta de canalizare menajeră proiectată în conducta existentă va fi în latura Sud-Vestică a amplasamentului, pe strada Câmpul Pâinii. În acest punct este estimat că se va racorda conducta proiectată prin intermediul unui cămin de canalizare estimate a fi CM3, din beton.

3.5.2. Rețeaua de canalizare pluvială

Deoarece în zona amplasamentului studiat nu există rețele de canalizare pluvială, se impune realizarea unei rețele de canalizare pluvială și descărcarea apei colectate (convențional curate) într-un emisar.

În urma unei analize aprofundate a amplasamentului și ținând cont de suprafața relativ mare a acestuia, se estimează colectarea apei pluviale prin intermediul unei rețele de canalizare pluviale proiectate și descărcarea apei colectate în Râul Someș, respectând cerințele și normele impuse de Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, precum și reglementările altor terți afectați.

Rețeaua de canalizare apă pluvială cuprinde totalitatea instalațiilor, conductelor, armăturilor și construcțiilor accesorii care asigură colectarea, transportul și evacuarea apei pluviale până în rețeaua de canalizare apă pluvială proiectată, respectiv până în emisar. Apa pluvială se va colecta și evacua de pe suprafețele care necesită acest lucru și care fac obiectul prezentei documentații.

Pentru a eficientiza consumul de apă, se propune a se realiza o rețea de canalizare pluvială estimate a fi alcătuită din două conducte PAFSIN D=1000 mm SN10000, conducte care vor prelua astfel apa pluvială:

- Apa pluvială care se va acumula pe suprafețele carosabile (inclusiv parcări și trotuare pe care autovehiculele pot staționa), se va colecta prin intermediul gurilor de scurgere și rigolelor urmând mai apoi a fi descărcată în prima conductă de canalizare apă pluvială proiectată;
- Prin intermediul primei conducte proiectată de canalizare apă pluvială, apa va fi direcționată înspre latura Nordică, mai exact în zona în care este turnul de apă existent;
- În zona turnului de apă existent se va amplasa un separator de hidrocarburi cu by-pass, iar apa pluvială va trece prin separatorul de hidrocarburi, rezultând astfel apa convențional curată;

- Din separatorul de hidrocarburi apa convențional curată va fi direcționată înspre emisarul existent (Râul Someș) unde se vor amenaja guri de scurgere si alte lucrări conform cerințelor ulterioare;
- Apa meteorică care se va acumula pe terasele și pe învelitoarele clădirilor (in general de pe suprafețele necarosabile), se va colecta și direcționa înspre a doua conductă de canalizare apă pluvială proiectată;
- Prin intermediul celei de-a doua conductă proiectată de canalizare apă pluvială, apa va fi direcționată înspre latura Nordică, mai exact în zona în care este turnul de apă existent;
- În zona turnului de apă existent se poate amplasa un rezervor pentru stocare apă meteorică (convențional curată), pentru sisteme de irigații);
- Din bazinul de stocare, surplusul de apă va fi direcționat înspre emisarul existent (Râul Someș) unde se vor amenaja guri de scurgere si alte lucrări conform cerințelor ulterioare.

Pentru a respecta normele tehnice in vigoare privind restituția apei pluviale in circuitul natural, nu se va racorda niciun element de colectare apă pluvială de pe spatii carosabile la conducta de apă care nu trece prin separatorul de hidrocarburi, ci doar la conducta care trece prin separator. Conducta care nu are in componenta separatorul de hidrocarburi va prelua doar ape convențional curate.

3.5.3. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică

Obiectivul se va conecta la rețeaua de energie electrică conform avizului tehnic de racordare care se va obține într-o faza ulterioară.

3.5.4. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale

Obiectivul se va conecta la rețeaua publică de distribuție a gazului. Toate rețelele interne vor fi dispuse subteran, cu exceptia SRM-ului care poate fi suprateran.

3.5.5. Rețeaua de termoficare

Deoarece în zona amplasamentului studiat există rețele de termoficare, se impune relocarea celor trei conducte pozate aerian (cca. 1.5 m deasupra solului), o conducta DN=800 m (tur agent primar) și două conducte DN=500 m (retur agent primar).

Cele trei conducte se vor reloca in subteran pe porțiunile in care cele trei conducte afectează amplasamentul studiat.

Relocarea conductelor se va realiza conform standardelor si normativelor in vigoare precum si cerințelor justificate din avizul eliberat de către Compania de Termoficare Napoca.

3.5.5. Rețeaua de telecomunicații

Viitorul ansamblu se va conecta la rețelele de comunicații existente în zonă. Toate rețelele interne vor fi dispuse subteran.

3.6 Protecția mediului

În prezent, amplasamentul nu include elemente de mediu care necesită preservare sau protecție. Restructurarea arealului Sanex prezintă beneficii multiple privind factorii de mediu:

- Reciclarea funcțională și sustenabilizarea zonei, prin introducerea de funcțiuni urbane în interiorul orașului constituit, ca alternativă la extinderea acestuia spre periferii (principiul orașului traseelor scurte).
- Accentuarea importanței traseelor pietonale și velo, atât în interiorul ansamblului, cât și la nivelul legăturilor cu vecinătățile (cu titlu de recomandare). Restructurarea ansamblului pregătește realizarea unor legături pietonale/velo în direcția nord-sud, conectând malurile Someșului (viitoare zone de agrement) cu parcul Expo Transilvania. Prin aceasta, se obține o importantă verigă nouă a rețelei de mobilitate sustenabilă și a rețelei de spații verzi la nivelul orașului.
- Refacerea infrastructurii edilitare, cu creșterea eficienței acesteia.
- Desigilarea solului (în prezent ocupat aproape în totalitate de clădiri, platforme și drumuri) și introducerea de zone verzi și vegetație.



ilustrare: zonă mixtă, predominant rezidențială. Amenajarea curții integrează un furnal al fostei platforme industriale Sanex.

3.7 Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică

Planul propune un schimb de terenuri între SC SANEX SA (CF 351031) și SOLARIS CAPITAL INVEST SRL (CF 288770, 288776, 288799), cu scopul rectificării geometriei Parcelelor 6 și 4, menționate în reglementările PUZ.

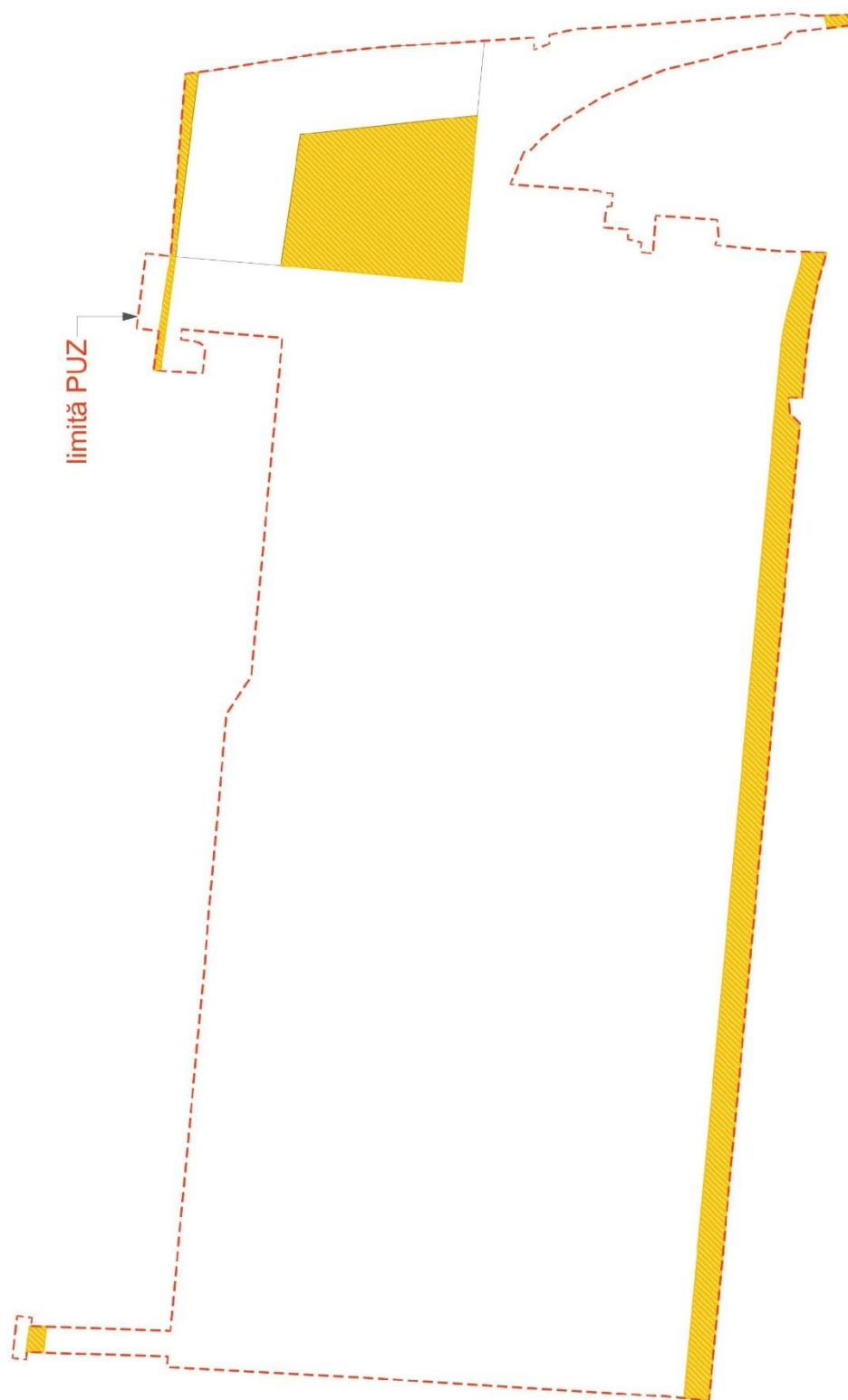
Pentru Parcela 4, destinată dotărilor, există intenția de a fi transferată în domeniul public al municipiului.

Se vor aplica servituțile de utilitate publică instituite prin PUG Cluj-Napoca în zona arterelor principale (Plevnei, Cîmpul Pîinii/Coridorul de mobilitate), în scopul realizării /extinderii infrastructurii aferente căilor de comunicație.

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică, următoarele suprafețe se intenționează a fi transferate din proprietate privată în domeniul public:

nr. CF	Suprafață cf. CF	Proprietar	Suprafață Inclusă în PUZ	Transfer în Dom. public	Obiectiv de Utilitate publică
	mp		mp	mp	
351031	160.841	Sanex SA	160.793	6730	dotări educaționale, Parcela 4
351031	160.841	Sanex SA	160.793	604	coridor de mobilitate
351031	160.841	Sanex SA	160.793	71	
335658	7341	Sanex SA	7325	5869	
335659	2609	Sanex SA	2005	879	
264768	928	Chira Lucica	928	115	
335661	13	Sanex SA	13	13	servitute strada Plevnei (cf. PUG)
351032	771	Sanex SA	771	170	
288770	1.342	Solaris SRL	1.342	94	
288799	3.272	Solaris SRL	3.272	251	
288776	4.744	Solaris SRL	4.744	71	
TOTAL				14867	

Implementarea planului urbanistic nu presupune costuri pentru administrația publică locală.



Schema suprafețelor pentru care există intenția de a fi transferate în domeniul public

O serie de terenuri aflate în proprietatea titularului planului, dar situate în afara zonei de reglementări a PUZ uremază să treacă în domeniul public, în vederea realizării Coridorului de mobilitate:

Suprafețe în afara PUZ, în proprietatea Sanex SA - transferate în Domeniul Public					
nr. CF	Suprafață cf. CF	Proprietar	Suprafață în afara PUZ	Transfer în Dom. public	Obiectiv de Utilitate publică
	mp		mp	mp	
351031	160.841	Sanex SA	48	48	coridor de mobilitate
335658	7341	Sanex SA	16	16	
335659	2609	Sanex SA	604	604	
335660	628	Sanex SA	628	628	
TOTAL				1296	

3.8 Etapizare în derularea proiectului. Contribuții proiect

Având în vedere amploarea proiectului propus în noua dezvoltare, execuția lui se va realiza etapizat, cu respectarea prevederilor incluse în prezenta documentație. Astfel, vor fi permise operațiuni de parcelare/divizare/comasare/dezmembrare necesar a fi realizate în vederea dezvoltării proiectului reglementat prin prezentul PUZ în condițiile din acesta.

3.8.1 Etapizarea investițiilor

Pentru a permite realizarea infrastructurii publice de acces în zona reglementată, se propune etapizarea investițiilor după cum urmează:

Etapa 1 cuprinde activitățile de demolare și igienizare a terenurilor și dezvoltarea unor investiții limitate la maximum 200.000 mp construite (i.e. cca 40% din CUT total aprobat) a căror recepție la terminarea lucrărilor va fi realizată după data de 01 ianuarie 2027.

- UTR S_Sanex Va (Parcela 5, 5.580 mp) - parc
- UTR Sanex (Parcela 1, 124.573 mp) – limitat la infrastructura de acces, parțial zona comercială de tip shopping mall, parțial zona de birouri, parțial zona rezidențială;
- UTR Solaris – integral. Investițiile aferente acestui UTR se vor putea autoriza și recepționa independent de finalizarea lucrărilor propuse (infrastructura și imobile) pe UTR Sanex Parcela 1 și UTR S_Sanex Va.

Etapa 2 cuprinde restul investițiilor, a căror recepție la terminarea lucrărilor va fi realizată cel mai devreme după 01 ianuarie 2028.

- UTR Sanex – restul investițiilor.

3.8.2 Contribuții pentru comunitate și obiective publice

Acest capitol destinat contribuțiilor aduse comunității de către investiția în cauză se va completa cu punctele care se vor agreea pe parcursul procesului de avizare al documentației de PUZ, în funcție de cerințele și constrângerile impuse de autoritățile locale avizatoare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării PUZ, se va demara demersul obținerii autorizațiilor de construire.

Ținând cont de caracterul detaliat și complet al prezentului Plan Urbanistic Zonal, nu va fi necesară elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea autorizării, autorizarea proiectului urmînd a se face direct în temeiul prezentului PUZ.



PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ
SANEX CLUJ-NAPOCA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată și studio de fezabilitate pentru obiectivul

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DE RESTRUCTURARE URBANĂ, SANEX, CLUJ-NAPOCA**

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Beiușului 1

Beneficiar: **SC SANEX SA**
str. Beiușului 1
400394, Cluj-Napoca

Suprafață: Suprafața totală conform CF-uri: **181.790 mp**

Data **iulie 2023**



Partea I.

DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de reglementare, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de reglementare, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA”, str. Beiușului 1, înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de reglementare, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Planul urbanistic zonal “PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA”, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, fără a mai fi necesară elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Partea II.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 1 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție și de siguranță ale infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice și de ilustrare urbanistică, se va face cu respectarea prevederilor ***Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată, cu modificările și completările ulterioare.***
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonei minime de siguranță a infrastructurii de metrou, marcată ca atare în planșele de reglementări urbanistice și de ilustrare urbanistică, se va face cu aplicarea legislației in vigoare.

Partea III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 2 Lista unităților teritoriale de referință

- (1) Planul urbanistic zonal “PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA” stabilește următoarele unități funcționale, delimitate conform planșei P03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”:

UTR Sanex

Zonă mixtă – retail, rezidențial, servicii și birouri, zone verzi, dotări

incluzînd subzonele:

UTR S_Sanex_Is - dotări

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

UTR Solaris

Zonă mixtă – rezidențial, comerț, servicii

Partea IV.
**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR
FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

ARTICOLUL 3 Reglementări pentru zona studiată

- Planul urbanistic zonal - “PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ – SANEX, CLUJ-NAPOCA”, zona cartier Bulgaria, str. Beiușului 1 stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

UTR Sanex

Zonă mixtă – retail, rezidențial, servicii și birouri, zone verzi, spații și dotări publice.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu caracter mixt, alcătuită din locuințe colective, comerț (hypermagazine, supermarket, hypermarket, mall etc.), clădiri de birouri și servicii, dotări și instituții publice și de interes pentru public.

Zona include dotări aferente funcțiunii rezidențiale, în mod special educație preșcolară, spații verzi, spații publice/cu acces public, locuri de joacă, alte amenajări.

UTR Sanex include două subzone, după cum urmează:

UTR S_Sanex_Is - dotări

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

În situațiile în care subzonele dispun de reglementări distincte față de UTR Sanex, denumirile subzonelor sînt menționate în textul regulamentului. În lipsa acestei mențiuni, reglementările se aplică pe întreaga suprafață a UTR Sanex, inclusiv a subzonelor sale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local prin HCL.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

În cadrul PUZ, au fost stabilite locațiile concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală, pe baza prevederilor PUG și a proiectelor publice în derulare (Coridorul de mobilitate, stradă publică).

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, plecînd de la principiile de organizare ale amprizei cuprinse în *Anexa 6* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca, acestea putînd fi adaptate configurațiilor urbane propuse. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime (pentru circulațiile cu privire la care amplasamentul permite implementarea unor astfel de lățimi minimale), piste pentru bicicliști.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putînd ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat, în măsura în care nu este vorba despre grădini private aferente funcțiunilor de locuire.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, cu excepția celor care vor fi amplasate în construcții dedicate (ex: construcțiile bransamentelor).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca

1. UTILIZĂRI ADMISE

Utilizări admise pentru **UTR Sanex**

- (a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe (de ex. cinema, spații de alimentație publică etc.), cu ADC mai mare de 1000 mp;
- (b) comerț și servicii organizate în sistem „mall”;
- (c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- (d) Birouri și funcțiuni complementare.
- (e) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc
 - administrative – birouri, sedii de companii etc.
 - financiar-bancare;
 - comerciale, alimentație publică;
 - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
 - cazare turistică;
 - cămine studentesti
 - cercetare științifică;
 - culturale, cinematografice, activități sportive, etc;
 - sănătate.
- (f) Locuire colectivă care poate avea funcțiuni complementare (comert, spații comunitare, servicii, servicii de alimentație publică etc.). Se recomandă ca spre spațiile exterioare publice sau cu acces public, clădirile rezidențiale să includă la parter și spații destinate serviciilor sau comerțului.
- (g) Parcaje subterane și supraterane sau în clădiri independente sau la sol.
- (h) Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare (inclusiv creșe și after school), funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
- (i) Amenajări ale spațiilor exterioare publice sau cu acces public: spații verzi, scuaruri, piețe, piațete, cai de comunicație rutieră și pietonală, rampe de acces în clădiri, platforme, locuri de joacă, grădini, parcuri, alte amenajări de petrecere a timpului liber.
- (j) Elemente de publicitate (panouri, totemuri etc.)
- (k) Funcțiunea de locuire nu este obligatorie.

Utilizări admise pentru **UTR S_Sanex_Is - dotări**

- (a) – funcțiuni de învățământ și cercetare (inclusiv creșe, after school), funcțiuni administrative publice, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate și asistență socială.
- (b) Amenajări ale spațiilor exterioare publice sau cu acces public: spații verzi, scuaruri, piețe, piațete, drumuri, platforme, locuri de joacă, alte amenajări de petrecere a timpului liber.

Utilizări admise pentru **UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizări admise cu condiționări pentru **UTR Sanex**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran (cu excepția celor care sunt incluse în construcții dedicate lor – de ex. post de transformare, SRM, etc) sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private 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.

Utilizări admise cu condiționări pentru **UTR S_Sanex_Is - dotări**

- (a) Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarea condiție:
 - (i) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (b) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Utilizări admise cu condiționări pentru **UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat**

- (a) Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (b) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

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.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor au fost stabilite prin prezentul PUZ.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșelor PUZ.

În plus față de parcelele din cadrul UTR Sanex indicate pe planșa de reglementări sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor având ca obiect delimitarea construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior. Aceste operațiuni se vor face în condițiile urbanistice reglementate prin prezentul PUZ, pentru realizarea etapizată/in faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul Regulamentului local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca și al prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public, respectiv dintre proprietatea privată și limita amprizei drumurilor private.

De regulă, clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță minimă de 3m. În situații de excepție,

acestea se vor putea amplasa pe aliniament, conform limitei zonei edificabile din planșa de reglementări urbanistice.

În fâșia de retragere de la aliniament, se admit:

- parcaje subterane (subsol);
- trotuare, spații verzi, grădini aferente apartamentelor de la parter amplasate la sol sau la partea superioară a parcajelor organizate la subsol;
- balcoane, cu condiția ca acestea să permită o înălțime liberă de minim 3m față de nivelul terenului amenajat.
- Totemuri (orientare, informare, publicitate)

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele opuse ale acestora, în zona de suprapunere, se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai puțin înalte.

Dotările educaționale se vor amplasa la o distanță minimă de 15m față de clădirile rezidențiale.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

În măsura în care există excedent de locuri de parcare pentru o fază de construire/clădire, acestea vor putea fi folosite la calculul numărului minim de locuri de parcare din alte faze ale proiectului reglementat prin PUZ.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

UTR Sanex

Înălțimea maximă nu va depăși 45 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+12+etaj tehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat de cerințele funcționale și tehnice.

UTR S_Sanex_Is - dotări

Înălțimea maximă nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+4+etaj tehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat de cerințele funcționale și tehnice.

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m, respectiv un regim de înălțime de (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (subteran sau integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR Sanex

Spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală a UTR Sanex, incluzând în calculul acestui procent și spațiile verzi aferente subzonelor Is și Va. Procentele suprafețelor verzi la nivel de parcelă pot avea valori mai mari sau mai mici decât procentul anterior indicat, cu condiția ca media lor să se încadreze în valoarea minimă admisă la nivel de UTR.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

UTR S_Sanex_Is - dotări

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața subzonei (parcelei), cu respectarea simultană a normativelor specifice tipurilor de dotări publice realizate.

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

Spațiile verzi vor ocupa minim 90% din suprafața subzonei (parcelei).

14. ÎMPREJMUIRI

UTR S_Sanex_Is - dotări

În cazul dotărilor de învățământ, parcela va fi împrejmuită pe toate laturile.

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

Nu se admit împrejurimi, cu excepția locurilor de joacă (cu scopul protejării copiilor), a terenurilor de sport, a zonelor de mentenanță și întreținere a spațiilor cu acces public, precum și a locurilor destinate animalelor de companie.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR Sanex, UTR S_Sanex_Is - dotări

P.O.T. maxim = 60%

Valoarea POT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a POT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR Sanex să nu depășească procentul maxim admis.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

P.O.T. maxim = 10%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR Sanex

C.U.T. maxim = 2,8

Valoarea CUT-ului poate fi depășită la nivel de parcelă, cu condiția ca valoarea totală a CUT-ului prin raportare la suprafața întregului UTR Sanex nu depășească valoarea maximă admisă.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

UTR S_Sanex_Is - dotări

C.U.T. maxim = 2,2

UTR S_Sanex_Va - zonă verde cu acces public nelimitat

C.U.T. maxim = 0,1

UTR Solaris

Zonă mixtă – rezidențial, servicii și comerț la parterul imobilelor, zone verzi.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu caracter predominant rezidențial, alcătuită din locuințe colective, incluzând la parterele orientate spre spațiile publice majore spații destinate activităților comerciale și serviciilor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

În cadrul PUZ, au fost stabilite locațiile concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală, pe baza prevederilor PUG.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, plecând de la tipurile de la principiile de organizare ale amprizei cuprinse în *Anexa 6* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat, în măsura în care nu este vorba despre grădini private aferente funcțiunilor de locuire.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, excepție putând face doar clădirile special destinate pentru bransamentele la utilități, care ar putea fi și supraterane.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă.
- (b) Funcțiuni conexe locuirii: spații comerciale la parterul imobilelor, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice (str. Plevnei), Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

- (c) Parcaje subterane și supraterane, parcări la sol.
- (d) Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
- (e) Amenajări ale spațiilor exterioare publice sau cu acces public: spații verzi, scuaruri, piețe, piațete, drumuri, platforme, locuri de joacă, alte amenajări de petrecere a timpului liber.

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 următoarea condiție:

- (a) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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.

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor au fost stabilite prin prezentul PUZ.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșelor PUZ.

În plus față de parcela din cadrul UTR Solaris indicată pe planșa de reglementări, sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor avînd ca obiect delimitarea construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior. Aceste operațiuni se vor face în condițiile urbanistice reglementate prin prezentul PUZ, pentru realizarea etapizată/in faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul Regulamentului local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca și al prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță minimă de 3m.

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele opuse ale acestora, în zona de suprapunere, se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai puțin înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

În măsura în care există excedent de locuri de parcare pentru o fază de construire/clădire, acestea vor putea fi folosite la calculul numărului minim de locuri de parcare din alte faze ale proiectului reglementat prin PUZ.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 36 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+10E+etaj tehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat de cerințele funcționale și tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi, cu excepția locurilor de joacă (cu scopul protejării copiilor), a terenurilor de sport, a zonelor de mentenanță și întreținere a spațiilor cu acces public, precum și a locurilor destinate animalelor de companie.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

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