

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

pentru realizare obiectiv:

Ansamblu multifuncțional și instituții publice
jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, Bd-ul. Muncii, f.n.



DIF URBANO CONSTRUCT SRL
Calea Turzii 239F Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Faza: PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

AMPLASAMENT: jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA,
str. MUNCII, nr. f.n.

BENEFICIAR / INITIATOR: DIF URBANO CONSTRUCT SRL
punct de lucru: Calea Turzii 239F Cluj-Napoca, jud. CLUJ
CUI: 41252196
prin reprezentant: Alexandru Șerban

FAZA PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT GENERAL: ATELIER RVD SRL
B-dul. Eroilor, nr. 16, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
office@atelierrvd.ro

COORDONATOR RUR: arh. Ionel VITOC

NR. PROIECT: 144 / 2017

DATA: 2023

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse de documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. Concluzii, măsuri în continuare
 5. Anexe
 - Certificat de Urbanism
 - Aviz Studiu de Oportunitate
 - Extrase de carte funciară
 - Documentație cadastrală
 - Expertiză geotehnică
 - Avize și acorduri

B. PIESE DESENATE

1. PLANSA - INCADRARE ÎN LOCALITATE
2. PLANSA - SITUAȚIE EXISTENTĂ
3. PLANSA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
4. PLANSA - MOBILARE URBANĂ
5. PLANSA - REGLEMENTĂRI EDILITARE
6. PLANSA - CIRCULAȚIA TERENURILOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1 Denumirea lucrării:

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

1.1.2 Amplasamentul lucrării

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, Bd-ul Muncii fn

1.1.3 Proprietari imobilelor vizate pentru reglementare:

DIF URBANO CONSTRUCT SRL

punct de lucru: Calea Turzii 239F Cluj-Napoca, jud. CLUJ

1.1.4 Situatia juridica a terenului:

Parcela Nr. Cad: 314605

Parcela Nr. Cad: 314676

Proprietati private, localizate in intravilan

1.2 Obiectul lucrării

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

Obiectul documentatiei:

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

1.3 Surse de documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

➔**Bulevardul MUNCII:** zona analizata este parte componenta dintr-un concept de dezvoltare urbana mai amplu, conform cu Masterplan pentru Bd-ul Muncii

elaborat de Atelier RVD și aprobat prin HCL în 2022. Acest document prevede transformarea zonei industriale din zona Bulevardului Muncii printr-un proces evolutiv, într-o zonă multifuncțională a orașului cu dotări diverse inclusiv locuire și cu soluții de întoarcere a orientării orașului către Someș. Ca prima etapă de dezvoltare facilă este urbanizarea zonelor de tip greenfield rămase neconstruite printre teritoriile de industrie dezafectată. Fiind un prim proiect în zona, acesta se va dezvolta ca un proiect îmbrățișând toate principiile de dezvoltare ale viziunii Masterplanului.

➔ **Zonificare funcțională:** Având în vedere vecinătățile prezente în zona:

- Nord - vizavi de bulevard - zone de producție, servicii, comerț și birouri administrative
- Est - parțial greenfield parțial zonă de producție, birouri administrative
- Sud - cale ferată internă privată CUG, Someșul
- Vest - parțial greenfield parțial locuire colectivă

se propune o relaționare viitoare directă și trecere gradată de la o funcțiune la alta. Astfel, ansamblul va fi compus și va fi unul mixt, cuprinzând servicii, comerț, birouri, locuire colectivă.

2.2 Incadrare în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Cluj Napoca, în Zona Bd-ului Muncii.

Accesul la incinta studiată se realizează direct din bd-ul Muncii.

Terenul este încadrat în UTR - UM3, ULc, Vpr - conform PUG.

Terenul este grevat de utilitate publică, conform PUG:

- teren pentru largire Bd-ului Muncii pentru a obține profilul propus prin PUG:
"Profil I - 35.0 m"

Zona delimitată pentru studiu PUZ este :

- la Nord:
 - Bd-ul Muncii
- la Sud:
 - domeniu privat - cale feroviară privată de incintă CUG
- la Est:
 - greenfield
 - zonă de producție, birouri administrative
 - traseul de transport aerian energie electrică 220KVA
- la Vest:
 - greenfield
 - locuire colectivă

2.3 Elemente ale cadrului Natural

Zona studiată este delimitată la SUD după linia ferată, de raul Someșul Mic.

2.4 Circulații

Accesul la terenul studiat, se realizează din Bd-ul Muncii o importantă arteră a municipiului, care este arteră de intrare în localitate dinspre Est, cu profil de actual de 20.0 m (medie).

2.5 Ocuparea terenului - situatia existenta

Folosinta actuala a zonei este pasuni fanate arabil sau liber situat in intravilan.

Terenul studiat prin prezenta documentatie nu contine clădiri.

Terenul este incadrat in UTR - **UM3, ULc, Vpr** - conform PUG.

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire Bd-ul Muncii pentru a obtine profilul propus prin PUG:
"Profil I - 35.0 m"

2.6 Echipare edilitare

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

2.7 Probleme de mediu

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

2.8 Optiuni ale populatiei

Propunerea prin prezentul PUZ va fi supusa consultarii publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin prezenta documentatie se propune restructurarea parcelei, prin propunerea de noi imobile, in conformitate cu prevederile generale ale strategiilor urbane de dezvoltare ale Municipiului Cluj-Napoca și Masterplan Bulevardul Muncii aprobat in 2022.

Propunerea consta in :

- elaborarea PUZ - obtinere HCL, elaborarea DTAC, PT si inceperea lucrarilor;
- reglementarea teritoriului
- Etapizarea dezvoltarii :
 - Etapa 1 - suprafata teren = 12 577,5 mp
 - Etapa 2 - suprafata teren = 13 610,1 mp
 - din care suprafata grevata de utilitate publica - Bd-ul Muncii = 1 803,5 mp
- remodelarea parcelarului in vederea divizarii acestuia conform propunerii urbanistice pentru separarea UTR-urilor si a cladirilor:
 - Parcela 01 - teren constructii Etapa 1 = 12 577,5 mp
 - Parcela 02 - teren constructii (gradinita) = 2 079,1 mp
 - Parcela 03 - teren constructii Etapa 2 = 13 610,1 mp
 - Parcela 04 - teren VPR = 4 929,9 mp
- reconfigurarea infrastructurii rutiere prin:

Atelier RVD

ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

- Largirea bd-ului Muncii în zona investiției, realizarea unei stații de autobuz și a unei intersecții semaforizate
- Realizarea unui drum de legătură N-S conform masterplan cu profil de 18 m
- extinderea rețelelor edilitare pentru noile corpuri de clădire : instalație de apă / canalizare, instalație de gaz, instalație electrică.
- realizarea clădirilor:
 - Propunere aferentă parcelor:
 - ➔ Parcela 01
 - teren construcții = 12 577,5 mp
 - se propune realizarea unei clădiri cu regim de înălțime (1-3)S/D+P+Mz+8E, cu parter extins, cu următoarele funcțiuni:
 - subsol 1 / 3 - parking auto, anexe
 - parter - supermarket, servicii, birouri
 - etaje - locuire colectivă
 - accesul auto și pietonal se vor realiza din strada nou creată
 - parcarea autovehiculelor se va realiza în parkingul subteran și parțial suprateran
 - ➔ Parcela 02
 - teren construcții = 2 000 mp
 - se propune realizarea unei grădinițe
 - regim de înălțime S/D + P+1
 - ➔ Parcela 03
 - teren construcții = 13 610,1 mp
 - se propune realizarea unui ansamblu de clădiri cu regim maxim de înălțime (1-3)S/D+P+Mz+8E, cu parter extins, cu următoarele funcțiuni:
 - subsoluri - parking auto, anexe
 - parter - servicii, comerț, birouri
 - etaje - locuire colectivă
 - accesul auto și pietonal se vor realiza din strada nou creată
 - parcarea autovehiculelor se va realiza în parkingul subteran și parțial suprateran
 - ➔ Parcela 04
 - teren drum și spații verzi = 4 929,9 mp
 - se propune realizarea lucrărilor pentru un drum de 18m cu profil conform PUG/Masterplan Bd-ului Muncii
- se vor realiza lucrări de amenajare a terenului și împrejurimi la zona de grădiniță
- accesul pietonal se vor realiza direct din domeniul public la spațiile comerciale / servicii / birouri, respectiv la casele de scara de unde se accede la locuirea colectivă;
- parcajele necesare vor fi realizate în subsoluri pentru 80% din necesar
- spațiile verzi amenajate se vor realiza atât pe sol natural cât și peste subsol/parter;

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare:

- Studiu de trafic
- Studiu Geologic
- Studiu topografic

Concluzii ale studiului de Trafic *

Studiul de față - "STUDIUL DE CIRCULATIE" corespunzător obiectivului PUZ de urbanizare în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte- Comert, servicii, locuințe colective situat în Str. B-dul Muncii FN, mun. Cluj Napoca jud. Cluj, si-a propus să analizeze impactul complexului asupra traficului. Principalul obiectiv al acestui studiu îl reprezintă analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii acestui ansamblu imobiliar cu funcțiuni mixte rezidențial, retail, office, hotel, cresă asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.

*Principalele accese auto și circulația în cadrul ansamblului imobiliar format din locuințe, retail, office, hotel, cresă se vor realiza din straziile B-dul Muncii , str. B-dul Muncii - dezv si B-dul Muncii . Aceste străzi au capacitatea de a asigura fluența debitelor orare de trafic generate/atrase de noua dezvoltare, corespunzătoare unei intensități de trafic moderate, determinate în special de cele **260 de locuri** de parcare din care: **rezidențial 120** locuri de parcare, **comert / servicii 140** locuri de parcare.*

În concluzie se poate afirma că din punct de vedere al organizării circulației investiția propusă respectiv PUZ de urbanizare în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte-Comert, servicii, locuințe colective situat în Str. B-dul Muncii FN, mun. Cluj Napoca jud. Cluj poate fi racordată la ansamblul de străzi analizate și apoi într-un cadru mai extins fără să stânjenească circulația rutieră existentă și de perspectivă cu atât mai mult și datorită faptului ca va aduce un surplus de locuri de munca pentru zona studiată.

Concluzii ale studiului Geologic

A se vedea studiul geotehnic anexat documentatiei.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul este incadrat in UTR - **UM3, ULc, Vpr** - conform PUG.

Terenul este grevat de utilitate publica, conform PUG:

- teren pentru largire Bd-ul Muncii pentru a obtine profilul propus prin PUG:
"Profil I - 35.0 m"

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasamentul studiat sau in imediata vecinatate nu exista cadru natural important. Pentru amenajarea urbana propusa se vor realiza spatii verzi in procent de 10% din supafata parcelei, amenajate pe sol natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ - se propune reconfigurarea infrastructurii rutiere prin:

Atelier RVD

ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

- Largirea bd-ului Muncii în zona investiției, realizarea unei stații de autobuz și a unei intersecții semaforizate
- Realizarea unui drum de legătură N-S conform masterplan cu profil de 18 m

Prin extinderea străzii existente, se creează și noi trasee pentru extinderea utilitatilor existente, și ulterior bransarea construcțiilor. Se propune extinderea rețelei de apă/canal, electricitate, gaz, telefonie/internet.

Accesele pietonale se vor realiza atât din Bd-ul Muncii cât și din str. nou creată.

Accesele auto se vor realiza strict din str. nou creată.

PUZ-ul va studia toate circulațiile propuse în zona prin studiu de trafic.

Necesar de parcaje

Locuințe colective (multifamiliale):

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

Comerț en detail:

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

Birouri:

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

Total locuri de parcare propuse, conform cu specificațiile de mai sus:

Etapa 1: **260 locuri**

Etapa 2: **395 locuri**

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

INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN

Suprafata studiata = 35 000 mp, din care:

Suprafata teren grevata de utilitate publica = 1 803,5 mp

▷ UTR_1 - ZONA MIXTA

SUPRAFATA UTR = 26 187,5 mp

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

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max conf. PUG - parcela de colt = 50 %

P.O.T. propus = 60 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. max conf. PUG - parcela de colt = 2,4

C.U.T. maxim propus = 2,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+8E

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: (1-3)S/D+P+Mz+8E

SPATIU VERDE minim 10%

FUNCTIUNI

Subsol / Demisol - parcaje subterane

Parter - functiuni de interes public: comert, alimentatie publica, servicii

Etaje - locuire colectiva

▷ UTR_2 - SUBZONA DE INSTITUTII PUBLICE

SUPRAFATA UTR = 2 079,1 mp

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

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. propus = 35 %

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

C.U.T. existent = 0

C.U.T. maxim propus = 1

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: S/D+P+E

SPATIU VERDE minim 30%

▷ UTR_3 - VPR

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI nu e cazul

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI nu e cazul

Atelier RVD

ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

SUPRAFATA TEREN		35000	mp
din care:	UTLITATE PUBLICA - conf. PUG	1803,5	mp
	UTR_1 - ZONA MIXTA	26187,5	mp
	UTR_2 - INSTITUTII PUBLICE	2079,1	mp
	UTR_3 - VPR	4929,9	mp

I UTR_1 - ZONA MIXTA				
1	SUPRAFATA TEREN		26187,5	mp
	din care	ETAPA 1	12577,5	mp
		ETAPA 2	13610,1	mp
2	S.C. - SUPRAFATA CONSTRUITA max		15712,5	mp
3	P.O.T. max		60,0	%
4	S.C.D. - SUPRAFATA C. DESFASURATA max		62850,0	mp
5	C.U.T. max		2,4	
6	Parcari necesare		655	buc
	din care	ETAPA 1	260	buc
		ETAPA 2	395	buc

II UTR_2 - INSTITUTII PUBLICE				
1	SUPRAFATA TEREN		2079,1	mp
2	S.C. - SUPRAFATA CONSTRUITA max		727,7	mp
3	P.O.T. max		35,0	%
4	S.C.D. - SUPRAFATA C. DESFASURATA max		2079,1	mp
5	C.U.T. max		1,0	

III UTR_3 - VPR				
1	SUPRAFATA TEREN		4929,9	mp
2	P.O.T. max		-	%
3	C.U.T. max		-	mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

3.7. Protectia mediului

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

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și comerț, nu există riscul ca prin activitatea ce se desfășoară în viitor să apară surse de poluare a mediului.

4. CONCLUZII

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local.

Consecințele realizării obiectivului propus:

- determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a clădirilor;
- dispunerea imobilelor în cadrul construit;
- reglementarea regimului de înălțime;
- stabilirea coeficienților urbanistici;
- soluționarea acceselor auto și pietonale;
- stabilirea numărului de parcaje necesar;
- echiparea cu utilități edilitare;

Măsurile ce decurg în continuarea PUZ-ului

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile
- creșterea valorii imobiliare pentru parcela studiată

Punctul de vedere al elaboratorului

Punctul de vedere al elaboratorului soluției: Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zona.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General.

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect
Arh. Rares DRAGAN

Atelier RVD

ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA

pentru realizare obiectiv:

Ansamblu multifuncțional și instituții publice

jud. CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, Bd-ul. Muncii, f.n.

DIF URBANO CONSTRUCT SRL
Calea Turzii 239F Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Faza: PUZ

UTR_1 ZONA MIXTA

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să respecte prevederile legale.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională conform Anexei 1 la PUG Cluj-Napoca.

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR_1 reprezintă o parcelă unică cu suprafața de 26 187,5 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 6 m față de Bulevardul Muncii și strada din SUD a amplasamentului propusă prin MASTERPLAN NORD

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul străzii interioare nou propuse cu o retragere variabilă corelată cu restricția LEA.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediară a regulii de retragere menționate mai sus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor retrage unele față de altele cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediară a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se vor realiza din strada interioară propusă cu profil de 18 m.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 50% în spații

specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime: (1-3)S/D+P+Mz+8E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Fiecare parcelă dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau platforma îngropată pe patru fracții, acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiu public.

Clădirile vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară, bloc sau cvartal.

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV)

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea de suprafețe verzi amenajate suplimentare pe suprafețele construite.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiri se vor realiza spre latura de Vest și spre UTR_2.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4

UTR_2 SUBZONA DE INSTITUTII PUBLICE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea predominantă: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (cresă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR2 este compus de o singură parcelă:

- Parcela: 2 079,1 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniamentul strazii interioare nou propuse cu o retragere variabila corelata cu restrictia LEA.

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

Retragerea fata de limitele laterale si posterioara va fi de minim 3m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza din artera N/S nou propusa la profil de 18 m.

Se va amenaja o zona de "drop-off".

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, la sol sau/si in garaje subterane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisa a cladirilor, masurata la aticul ultimului nivel retras, nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de S/D+P+E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Se va dispune un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public și vecinătățile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT Maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT Maxim = 1.

UTR_3 VPr -ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(b) elemente aferente diverselor tipuri de infrastructuri urbane: circulații auto, pietonale și velo.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(a) sistem de alei și platforme

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(d) construcții subterane;

(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor auto, pietonale și velo.

Pentru aleile auto, pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminiți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală spre spațiile publice nu vor fi împrejmuiri.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect,
Arh. Rareș V. DRĂGAN