



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE LOCALIZAREA ZONEI	:	PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONE CONSTRUITE PROTEJATE MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR
OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU MIXT – LOCUINȚE, DOTĂRI ȘI GARAJ SUBTERAN
BENEFICIAR	:	S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	431/2019
DATA	:	Februarie 2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Diana Holircă



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A CONSULTĂRII PUBLICULUI
3. ANUNȚ ZIAR ÎNȚIERE STUDIU
4. DOVADA ACHITĂRII TAXEI RUR
5. AVIZ ARHITECT ȘEF PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
6. AVIZ ARHITECT ȘEF CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
7. AVIZ DE OPORTUNITATE
8. CERTIFICAT DE URBANISM
9. EXTRAS C.F.
10. C.U.I.
11. DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
12. STUDIU GEOTEHNIC
13. AVIZ SERVICIUL SIGURANȚEI CIRCULAȚIEI
14. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
15. AVIZ DELGAZ GRID
16. AVIZ TELEKOM
17. AVIZ ELECTRICA
18. AVIZ S.C. COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
19. AVIZ MINISTERUL CULTURII. DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ
20. ACT DE REGLEMENTARE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
21. FIȘA PROIECTULUI
22. LISTA DE SEMNĂTURI
23. BORDEROU GENERAL
24. MEMORIU DE PREZENTARE
25. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
26. NOTĂ DE FUNDAMENTARE
27. PLAN DE ACȚIUNE

B. PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE - IMAGINE SATELIT		01
ANALIZA FUNCȚIONALĂ		02
SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:500	03
REGLEMENTĂRI URBANISTICE P U Z	1:500	04
POȘIBILITATE DE MOBILARE	1:500	05
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:500	06
REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	07
ETAPIZARE INVESTITIE		08
ILUSTRARE VOLUMETRICĂ		09



MEMORIU DE PREZENTARE PUZCP

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU MIXT - LOCUINȚE, DOTĂRI ȘI GARAJ SUBTERAN
BENEFICIAR	:	S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații
PROIECTANT GENERAL	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
DATA ELABORĂRII	:	Februarie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Prin proiect se propune reglementarea zonei studiate în vederea construirii unui ansamblu mixt cu următoarele funcțiuni : locuire , dotări (spații comerciale, birouri, creșă) și garaj subteran.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- respectarea funcțiunilor propuse prin PUG (UTR ZCP_M1 – Zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic);
 - stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
 - realizarea acceselor auto și pietonale;
 - amplasarea pe parcelă și definirea gabaritelor construcției propuse;
 - reglementarea relațiilor cu vecinătățile și ocuparea terenului cu stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate;
 - precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- operatiuni notariale de dezmembrare pentru realizarea profilelor stradale conform Anexei 6 , PUG Cluj-Napoca

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ.

Zona construită protejată aferentă UTR-ului SZCP_Et a fost stabilită prin studii de fundamentare anterioare și instituită prin P.U.G. Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014, anterior elaborării acestui PUZCP.



2.2. Studiu istoric general

-extras din: memoriul general al planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca:

-extras din: Studiul de Fundamentare PUG Cluj-Napoca 2010 pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale - Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al orașului Cluj-Napoca, elaborator arh. Virgil Pop, UTCN, Cluj-Napoca.

„Cluj-Napoca, (în maghiară Kolozsvár, în germană Klausenburg) este reședința și cel mai mare oraș al județului Cluj și al Transilvaniei totodată.

Numele de Cluj provine, cel mai probabil, din latinescul Castrum Clus, folosit pentru întâia oară în secolul al XII-lea pentru a desemna cetatea orașului medieval din acest loc. Toponimul Clus are semnificația de „închis” în latină și se referă la dealurile care înconjoară orașul. O altă ipoteză acceptată este aceea a provenienței numelui topic din germanul Klaus sau din cuvântul Klause (însemnând «trecătoare între munți» sau din clusa «stăvilă, baraj»).

Klausenburg a fost una dintre cele șapte cetăți medievale săsești ale Transilvaniei (în germană Siebenbürgen, cu sensul de Șapte Cetăți). Primul nume românesc al orașului a fost Cluș, scris uneori și Klus. Denumirea de Cluj sa încetățenit mai ales după ce orașul a devenit parte a Regatului României în 1918. Prin decretul Consiliului de Stat nr. 194 din 16 octombrie 1974 municipiului Cluj i-a fost atribuit numele Cluj-Napoca.

Prima atestare documentară a unei așezări pe teritoriul de astăzi al Clujului a fost făcută de geograful grec Claudius Ptolemeu, care a menționat aici una dintre cele mai însemnate localități din Dacia, cu numele Napuca. Cea dintâi atestare a Napocii romane datează din perioada imediat următoare războaielor de cucerire a Daciei, din anii 107-108, și constă dintr-o bornă militară, descoperită la Aiton, rezultată de la construcția unui drum strategic imperial. Fondată pe malul drept al râului Samus, Napoca era la început un simplu vicus. Ea devine așezare urbană (civitas) în timpul împăratului Hadrian, în anul 124 d.Hr., sub numele de Municipium Aelium Hadrianum Napoca, atestat în inscripții. Ajunsă capitală a provinciei, Napoca este ridicată apoi la rangul de colonia, fiind denumită Colonia Aurelia Napoca, privilegiu acordat de Marcus Aurelius sau de Commodus. Orașul se bucura de ius Italicum, care prevedea diferite facilități fiscale pentru cetățenii săi. Există numeroase dovezi arheologice ale continuității romane la Napoca, însă viața urbană de odinioară avea să înceteze.

Odată cu descălecatul din secolul al IX-lea, zona mai largă, carpato-danubiano-pontic, intră sub influența triburilor maghiare și devine parte a Regatului Ungariei până la 1526, anul bătăliei de la Mohács, momentul căderii statului medieval maghiar. În epoca medievală, Clujul a fost atestat documentar pentru prima dată în anul 1167, sub denumirea Castrum Clus, în timpul domniei lui Ștefan al III-lea din dinastia Arpadiană.

Mari grupuri de coloniști sași s-au așezat în cetatea Clujului în timpul regelui Ștefan al V-lea al Ungariei, după decimarea populației orașului în timpul atacurilor tătare din 1241. Cetatea regală Castrum Cluj a dobândit o organizare urbană până în secolul al XIV-lea. Regele maghiar Sigismund de Luxemburg, încoronat împărat germano-roman la Roma în 1434 de către papa, a acordat în anul 1405 Clujului dreptul de oraș regal liber. Treptat, Clujul a devenit un centru pentru producția și schimbul de mărfuri.

Aproximativ 5.000 de oameni se îndeletniceau cu agricultura, munca în atelier, dar și cu distracțiile specifice orașului. Pe atunci populația era formată din sași, maghiari și, în mică măsură, din români.

Matia Corvin, rege al Ungariei, e născut la Cluj.

Rolul meseriașilor în muncile orașului a crescut, dezvoltându-se mai multe breșle meșteșugărești. De acest lucru s-a îngrijit și Matia Corvin rege al Ungariei între 1458 și 1490. El a acordat o serie de 41 de privilegii localității sale natale, apărând-o în conflictele cu așezările din jur. În privința populației, a decis să acorde unor iobagi dreptul de a se stabili în oraș.



Cetatea Clujului și-a câștigat până în secolul al XVI-lea recunoașterea europeană. Arhitectura specifică europeană, stilul gotic târziu se regăseau în biserica romano-catolică „Sf. Mihail”, dar și în multe case particulare. Oamenii avuți studiau la școli renumite ale Vestului. Din cauza nivelului de trai ridicat, clujenii nu au participat la răscoala lui Gheorghe Doja din 1514. Dezvoltarea comercianților și a meșteșugarilor a implicat îngrădirea nobilimii și a clerului. Un cărturar sas, născut la Sibiu, Gaspar Heltai, a contribuit nu numai la formarea culturii, prin cărțile pe care le-a tipărit, dar și la modernizarea orașului, care avea să întrețină o tipografie, o baie publică, o fabrică de hârtie și una de bere. Dinastia Báthory a contribuit și ea la creșterea economică și demografică, aducând cetatea la un rang la care putea fi comparată doar cu Brașovul.

Baba Novac, un important ostaș al lui Mihai Viteazul, a fost judecat și ars de viu în oraș. Întemeietorul primei uniri a românilor, Mihai Vodă, a cîinat pentru ultima dată la Cluj, după care a fost ucis din ordinul generalului austriac Basta la 3 km sud de Turda.

Gabriel Bethlen, principe la Transilvaniei, a devenit protector al orașului și a ajutat la desăvârșirea acestuia ca o cetate importantă. După cucerirea Ungariei de către otomani și transformarea unei treimi a teritoriului ei în pașalâc, Transilvania devenit principat autonom sub suzeranitate otomană. La sfârșitul secolului, însă, intră sub dominație austriacă. După un acord silit semnat de Mihail Apafi, cetatea Clujului a fost nevoită să găzduiască trupele ducelui de la Lorena, asigurându-le un serviciu de 100 de mii de florini. Cu toate acestea, ostașii au și jefuit orașul și au cerut sume suplimentare de la contribuabili.

Cu o populație de 10.660 de locuitori, cetatea se transformă în capitala Transilvaniei, lucru care duce la modernizarea acesteia, dar și la sporirea numărului locuitorilor români. Importantele mișcări de la 1848 cuprind și Clujul. Deși un important centru al revoluției maghiare, avea un statut contradictoriu, datorită nobilimii. Doctrina a cuprins tineretul de la facultăți, academii și gimnazii, care s-au ocupat de popularizarea acesteia. Orașul, ca unul dintre centrele importante ale revoluției maghiare, va adăposti tratativele dintre Nicolae Bălcescu și Cezar Bolliac pe de o parte și revoluționarii maghiari pe de altă parte pentru unirea revoluției române cu cea maghiară. Înfrângerea revoluției maghiare a dus la instaurarea regimului absolutist. Capitala a fost mutată la Sibiu, unde exista o influență austriacă mai mare asupra autorităților. Mai târziu, Clujul a devenit unul dintre cele șase districte militare transilvănene, administrând un teritoriu de 400.000 de locuitori. În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a fost construită clădirea centrală a Universității Franz Iosif din Cluj. La începutul secolului XX, au fost construite sau reconstruite majoritatea clădirilor din centru. În această perioadă a fost ridicată clădirea Liecului Unitarian, a Operei Maghiare (actuala clădire a Operei Române), Palatul de Justiție, primăria, Palatul de Finanțe etc.

În urma compromisului din 1867 a fost constituită Austro-Ungaria, și astfel Clujul și Transilvania au fost reintegrate în Regatul Ungariei. În această perioadă, orașul era al doilea ca mărime din regat, după Budapesta. După încheierea primului război mondial și înfăptuirea Marii Uniri, Transilvania a intrat în componența Regatului României. Municipiul Cluj a fost în continuare reședința județului Cluj în perioada interbelică. În 1940, Clujul a revenit sub coroana maghiară prin Dictatul de la Viena. Comunitatea de evrei numeroasă a fost crunt lovită de legile speciale insituite de administrația maghiară din perioada războiului și decimată de deportările în lagărele naziste. Forțele armate maghiare și germane care controlau orașul au fost respinse de trupele române și sovietice în octombrie 1944. Prin Tratatul de la Paris din 1947, Clujul a intrat din nou în componența României.

După 1945, Clujul a intrat în perioada guvernării comuniste, până în decembrie 1989. În 1974, autoritățile comuniste schimbă numele orașului în Cluj-Napoca. În urma industrializării forțate orașul și-a schimbat semnificativ caracterul social-cultural, populația orașului crescând la mai mult de 350 de mii de locuitori.



După schimbarea de regim din 1989 aderarea la Uniunea Europeană reprezintă o oportunitate în dezvoltarea orașului prin poziția sa geografică, importanța sa administrativă, culturală fiind o poartă spre centrul și vestul continentului european.

Momente importante din istoria localității:

secolul II-II: formarea așezării romane Napoca, ridicat la rang de municipiu și colonie de către împăratul roman Marc Aureliu

271: retragerea aureliană

secolul X-XII: orașul devine centrul comitatului Cluj, se dezvoltă prima incintă medievală, castrum în Regatul Ungariei situat în vecinătatea abației de la Mănăștur-Cluj(1063)

1241: orașul este afectat serios de invazia tătarilor, populația este decimată

1272: regele Ștefan al V-lea al Ungariei aduce coloniști sași pentru întărirea cetății Clujului

1316-1434: construcția bisericii romano-catolice Sf. Mihail

1405: orașul primește rangul de oraș regal liber de la Sigismund de Luxemburg, regele Ungariei

1437: orașul este devastat în revolta de la Bobâlna, condusă de Budai Nagy Antal este înfrântă prin bătălia de la Cluj

1486- 1506: construcția bisericii din strada Kogălniceanu, inițial romano-catolică, ulterior protestanță (calvinistă)

1541-1688: perioada de afirmare a orașului în cadrul Principatului Transilvaniei ca centru regional, locul mai multor adunări ale Dietei

1585: anul înființării primei instituții de învățământ superior iezuit, de către principele Bathory Istvan

1687: începutul administrației austriece

1790: orașul devine centrul administrativ al Transilvaniei

1848: la Cluj reprezentanții revoluției maghiare proclamă unirea Transilvaniei cu Ungaria

1867-1918: perioada dualistă, austro-ungară reprezintă una dintre perioadele înfloritoare de dezvoltare economică-urbană;

1894: procesul Memorandiștilor, reprezentanți ai Partidului Național Român din Transilvania

1920: după Marea Unire din 1918, Transilvania devine parte integrantă a Regatului României, proces consfințit prin Tratatul de la Versailles

1920-1940: perioada interbelică aduce afirmarea orașului ca cel de-l doilea centru urban al țării, după București;

1940-44: Clujul a revenit sub coroana maghiară prin Dictatul de la Viena

1945: se reinstalează administrația românească după o scurtă perioadă în care orașul fusese administrat de către autoritățile militare sovietice

1945-89: perioada de industrializare forțată, de creștere bruscă a populației în deceniile regimului comunist

1989: schimbarea regimului politic, România adoptă treptat sistemul democratic de tip occidental

Evoluție corp oraș, trama stradală, țesut urban și fond construit Cluj-Napoca.

Zona istorică este constituită din primul nucleu al orașului, la care se adaugă arii structurate coerent în etape succesive ale evoluției istorice și arii care concentrează valori arhitecturale deosebite. Asupra zonelor istorice se instituie regimul legal de protecție ce le conferă statutul de "Zonă de rezervație de arhitectură". Același statut legal îl au zonele de protecție a monumentelor.

Este cunoscut faptul că miezul orașului istoric s-a format pe un teritoriu unde se afla așezarea romană Napoca. Incinta fortificată a Clujului datează din anul 1405. De regulă în planimetria de azi a orașului loturile parazitare în exteriorul fortificației se unesc cu cele parazitare la interior formând cvartale unitare ce au în mijloc fragmente de ziduri. Această incintă reprezintă dezvoltarea orașului în



sec. al XIV-lea. Extinderea s-a realizat în afara primei incinte care datează de la 1316, ce are centrul în piața Muzeului. Aceste două incinte se suprapun peste așezarea romană Napoca.

În secolele care urmează planimetria orașului respectiv limitele sale se dezvoltă în continuare pe schema formată în jurul nucleului medieval. Acest fapt se citește și din primele planuri militare austriece (Winter 1750, ridicările cartografice militare I, 1769-1773).

În 1872 se construiește calea ferată și odată cu construirea căii ferate, zona dintre Someș și gară va crește în importanță: după construcția de poduri de legătură zona devine parte a orașului.

Cea mai spectaculoasă dezvoltare se observă la cumpăna secolelor 19-20, în perioada dualistă. Majoritatea clădirilor din zona centrală au fost construite la sfârșitul secolului XIX. sau la începutul secolului XX.

Perioada interbelică aduce afirmarea orașului ca cel de-l doilea centru urban al țării, după București, ceea ce înseamnă și modificarea limitelor orașului.

Dezvoltarea socialistă din anii 80 ai secolului 20 a însemnat construcția de cartiere noi de locuire colectivă. După schimbarea din 1989, după o perioadă de pauză, se observă o intensivă expansiune a zonelor de locuit lărgind limitele orașului în toate direcțiile. Cu ocazia acestor transformări Cluj-Napoca a pierdut mult din vechiul caracter.

Momente importante din evoluția urbană:

Perioade importante care i-au influențat dezvoltarea au fost:

secolul II-II: formarea așezării romane Napoca, ridicat la rang de municipiu și colonie de către împăratul roman Marc Aureliu

271: retragerea aureliană

secolul X-XII: orașul devine centrul comitatului Cluj, se dezvoltă prima incintă medievală, castrum în Regatul Ungariei situat în vecinătatea abației de la Mănăstur-Cluj(1063)

1241: orașul este afectat serios de invazia tătarilor, populația este decimată, fondul construit redus

1316-1434: construcția bisericii romano-catolice Sf. Mihail

1405: orașul primește rangul de oraș regal liber de la Sigismund de Luxemburg, regele Ungariei, marcând perioada de înflorire, de creștere a orașului

1437: orașul este devastat în revolta de la Bobâlna, condusă de Budai Nagy Antal este înfrântă prin bătălia de la Cluj

1486- 1506: construcția bisericii din strada Kogălniceanu, inițial romano-catolică, ulterior protestană (calvinistă)

1585: anul înființării primei instituții de învățământ superior iezuit, de către principele BathoryIstvan

1785: se finalizează palatul Banffy, clădirea reprezentativă din actuala Piața Unirii, sediul guvernatorului Transilvaniei, contele Banffy Gyorgy

1790: orașul devine centrul administrativ al Transilvaniei

1821: se inaugurează clădirea din piatră a primului Teatru Maghiar

1827: se pune în funcțiune rețeaua de iluminat public

1867-1918: perioada dualistă, austro-ungară reprezintă una dintre perioadele înfloritoare de dezvoltare economică-urbană; se ridică clădiri adăpostind instituții importante: Universitatea de Științe Franz Iosif (1872), Teatrul Național Maghiar și Opera (1910), Grădina Botanică (1859), Muzeul de Științe, Muzeul Farmaciei (1902) etc., în 1872 se construiește calea ferată, linia de către MAV (Căile Ferate Ungare)

Odată cu construirea căii ferate, zona dintre Someș și gara va crește în importanță: după construcția de poduri de legătură zona devine parte a orașului

1920: după Marea Unire din 1918, Transilvania devine trepat parte integrantă a Regatului României, proces consfințit prin Tratatul de la Versailles



1920-1940: perioada interbelică aduce afirmarea orașului ca cel de-l doilea centru urban al țării, după București; se înființează instituții de cultură importante: Teatrul Național și Opera Română (1920), Universitatea de la Cluj (1919), extinderea Grădini Botanice pe actualul amplasament (1920), Catedrala greco-catolică (actuala Catedrală Ortodoxă, 1927), Muzeul Etnografic (1928) etc.

1945-89: perioada de industrializare forțată: se construiesc unități industriale mari ce marchează evoluția localității în aceste decenii

anii 70- Someșeni este alipit orașului Cluj

anii 60 - se construiește cartierul de locuințe Gheorgheni

anii 70 - se construiesc cartierele de locuințe Grigorescu și Mănăștur, dar și clădiri publice pentru instituții importante (universități, spitale, poșta și telefoanele etc.)

anii 70-80 - construirea cartierelor de locuințe Mărăști și Zorilor, dar și perioada demolărilor din zona învecinată centrului orașului și extinderea zonei de locuințe colective în zona str. Nicolae Titulescu și Dorobanților

1990-2010 - extinderea orașului prin zone rezidențiale noi: Bună Ziua, Europa, Făget, abandonarea și restructurarea parțială a platformelor industriale

2004-2009 - apariția unor platforme industriale noi, construcția de centre comerciale de dimensiuni mari (mall) în zona Întrelacuri și zona de ieșire spre Oradea "

2.3. Definirea/delimitarea zonei

Zona studiată are suprafața de 11 137,00 mp conform CF

Dreptul de proprietate asupra terenurilor îl detin următoarele persoane juridice:

conform: nr. C.F. 336559, Topo 336559 - S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L

conform: nr. C.F. 251236, Topo 6825/21 - S.C. ELCONET S.R.L.

conform: nr. C.F. 251240, Topo 6825/22 - S.C. ELCONET S.R.L.

conform: nr. C.F. 251242, Topo 6825/25/1/2 - S.C. ELCONET S.R.L.

conform: nr. C.F. 261333, Topo 261333 - S.C. JOLIDON INTERNATIONAL S.R.L.

conform: nr. C.F. 280526, Topo 6825/20 - S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 280527, Topo 6825/19 - S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 330825, Topo 6825/25/1/1/7 - S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 330869, Topo 6825/25/1/1/3 - S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 335341, Topo 6825/24 - S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 338840, Topo 6825/25/1/1/2 - S.C. TIPOAVIAS S.R.L

Terenul se învecinează:

pe latura N - strada Tăbăcarilor

pe latura E - strada Tăbăcarilor și proprietăți private

pe latura S - strada Tăbăcarilor și proprietăți private

pe latura V - strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor

Parcela aflată în proprietatea SC NEWLINE BUILDING SRL este liberă de construcții.

Restul parcelelor din zona reglementată cuprind imobile cu funcțiuni economice și industriale.



2.4. Studiu istoric zonal

“Între anii 1945 și 1989, Clujul, precum și celălalte orașe ale României, cunoaște o dezvoltare deosebit de accentuată a industriilor. Asigurându-și monopolul conducerii economiei naționale, Partidul Comunist a decis rate de acumulare înalte din venitul național (între 16% și 30%), care au permis dezvoltările masive de capacități industriale și alocarea unor fonduri de investiții pentru construirea altora noi. Astfel s-a ajuns la un ritm al creșterii industriale (și al urbanizării, în consecință), ce plasa România între țările cu cel mai susținut ritm de dezvoltare. În 1949 este declanșată cooperativizarea agriculturii, iar în 1962 procesul este declarat finalizat.

În aceste condiții și Clujul a cunoscut o dezvoltare axată pe industrializare, cu consecințe profunde în toate sferele vieții sociale. S-a structurat o extinsă platformă industrială, la nord de calea ferată, alungită pe direcția V-E, alcătuită din patru zone majore:

1. Zona industrială de est, cu întreprinderile: Fabrica de porțelan Iris, Unirea, Carbochim, Clujana, Sinterom, Terapia, Sanex, Uzina de cazane mici și arzătoare – devenită în anii 80 Combinatul de utilaj greu (C.U.G.), Fabrica de mașini de recalificat, Fabrica de cărămidă, Electrometal S.A.

2. Zona industrială centrală: Metalul Roșu, I.M.M.R. 16 Februarie, Tehnofrig, Armătura, Libertatea, Întreprinderea poligrafică, Farmec, Flacăra, Someșul, Fabrica de bere, România muncitoare, Întreprinderea de produse zaharoase Feleacul, Întreprinderea de industrializare a laptelui, Mucart, Întreprinderea de electronică industrială și automatizări;

3. Zona industrială Baciul: Întreprinderea de morărit și panificație, Antrepozitul frigorific, Întreprinderea de vie și vin (Vinalcool), Întreprinderea de valorificare a legumelor și fructelor, s.a.

4. Zona de depozitare Someșeni: cu depozite pentru unitățile industriale, terminal C.F.R., baze de producție pentru construcții, s.a.

În anul 1973, în municipiu existau 37 de întreprinderi, din care 31 de rang republican și 6 de subordonare locală. Meșteșugarii erau grupați în 12 cooperative de producție. În același an, în zona municipiului se găseau 12416 Ha terenuri agricole, aflate în patrimoniul a trei întreprinderi agricole de stat și 4789 ha terenuri agricole aflate în patrimoniul a 3 unități agricole cooperatiste (1853 familii).

Dezvoltarea industrială, mai accentuată în anii '70 și '80, a determinat o sumă de mutații de ordin social, cultural, demografic în viața orașului. Pentru ilustrarea a câteva dintre ele, amintim doar câteva concluzii privind evoluția demografică între 1948-1988: creșterile mari de după anul 1966 s-au datorat, în proporție de circa două treimi, sporului migratoriu, restul revenind sporului natural. Acestor cifre se adaugă alte câteva zeci de mii de locuitori reprezentând populația flotantă: elevi, studenți, militari și navetiști. Din populația anului 1970, 108885 erau persoane încadrate în muncă, din care 77534 muncitori. În industrie lucrau 49511 salariați, din care 43129 muncitori.”

(Studiu : Strategii de integrare urbană a zonelor industriale neutilizate, cu potențială valoare de patrimoniu – Asociația AREA3, 2013)

Subzona aflată în studiu se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a valorii arhitecturale.

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane specifice parcelelor învecinate. Se propune o dezvoltare cu caracter mixt prin combinarea funcțiunii rezidențiale cu birouri, comerț și dotări (creșă).

Zona studiată este propusă spre a primi o funcțiune compatibilă în contextul dezvoltării zonei cu funcțiuni mixte, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată. Destinația imobilelor propuse



este mixtă: spații comerciale, birouri și servicii, învățământ antepreșcolar- creșă, locuire și parcaj subteran.

Regimul de înălțime prevăzut în P.U.G. pentru UTR ZCP_M1 este de (1-3S)+P+4, (S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, R – etaj retras).

Acest PUZCP propune creșterea regimului de înălțime maxim la (1-3S)+P+M+8E.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale. Profilele stradale propuse prin PUG vor asigura o mai bună conexiune între zona studiată și punctele de interes din cadrul municipiului.

Din punct de vedere al echipării edilitare se vor extinde rețelele existente.

3.STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare PUZCP

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014, din studiul istoric cuprins în memoriul general al Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, din nota de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate: Studiu general privind evoluția istorică a orașului Cluj-Napoca elaborată de arh. Virgil Pop, din studiul istoric, din documentația „Studiu geotehnic pentru obiectivul 'Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare – construire ansamblu mixt, locuințe și dotări – str. Porțelanului /str. Tăbăcarilor, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.' elaborat de S.C. GEO SoilTesting S.R.L. în iulie 2020, din documentația „Realizarea suportului topografic în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare” elaborat de ing. Popoviciu Cornel și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice ale zonei.

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului

Amplasamentul este situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, pe str. Porțelanului, str. Tăbăcarilor. Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul Zonei Construite Protejate a orașului, are o suprafață totală de 11 137,00 m² și are o formă relativ neregulată. Accesul se face din strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor.

Terenul se învecinează:

- pe latura N – strada Tăbăcarilor
- pe latura E – strada Tăbăcarilor și proprietăți private
- pe latura S – strada Tăbăcarilor și proprietăți private
- pe latura V – strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor

Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale

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

UTR SZCP_Et– Zonă construită protejată Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Zona se învecinează cu U T R :

- SZCP_L_A ;
- S_RiM Carbochim ;
- ZCP_RiM Clujana ;
- SZCP_Is;
- ZCP_RiM;



-Reconfigurare spațiu urban;

Elemente caracteristice rezultate din P.U.G.

Caracterul zonei conform P.U.G. aferent UTR SZCP_Et este de „Zonă construită protejată Zonă de activități economice cu caracter terțiar”. Se învecinează cu zone rezidențiale, zone cu ansambluri mixte (locuințe, dotări), zonă cu caracter medical și zonă verde (parc).

Restructurarea platformei Carbochim și cea a platformei Clujana are ca scop transformarea acestora în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată și spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc.

Propuneri de organizare funcțională a zonei conform P.U.G.

În urma urbanizării se propune reglementarea într-un UTR adresat zonei mixte cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Imobilul propus va avea o funcțiune mixtă, incluzând funcțiuni comerciale, locuire, birouri și garaj subteran

Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform P.U.G.

Din suprafața terenului se va dezmembra o suprafață totală de 1350,70 m², pentru regularizarea străzilor pentru a se obține un profil stradal cf. Anexei 6 din PUG Cluj-Napoca.

Parcelele dezmembrate vor fi înscrise în C.F. cu titlul de “DRUM”.

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente

Pe parcursul dezvoltării urbane, această zonă a avut un caracter preponderent industrial cu funcțiuni și dotări conexe. Astfel există locuințe, dotări medicale, de învățământ antepreșcolar și spațiu verde amenajat (parc). În ultimii ani, funcțiunea industrială s-a redus considerabil și s-au aprobat noi ansambluri mixte care au dus la dezvoltarea zonei semicentrale.

Prin P.U.G. Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014 s-a instaurat asupra zonei studiate o zonă grevată de servitute de utilitate publică, ce va fi aplicată în mod obligatoriu.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic

Pe zona întregului UTR nu există niciun element care să dispună de calități estetic-ambientale.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

Limita zonei construite protejate studiate prin acest PUZ este întregul UTR SZCP_Et instaurat prin P.U.G. aprobat cu HCL nr. 493 din 22.12.2014 care se suprapune peste parcelele amplasate pe str. Porțelanului – strada Tăbăcarilor. O suprafață de 469,50mp din totalul zonei studiate, se află într-o zonă destinată Reconfigurării spațiului urban.



Conform P.U.G., PUZCP și RLU aferent se va elabora în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință SZCP-Et.

Tema de proiectare pentru elaborare PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

4. Alte studii de fundamentare Nu este cazul

5. Propuneri de dezvoltare zonală

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban

Caracterul zonei constă într-o zonă cu parcele diferite ca și mărime, de la parcele mari : Ansamblul mixt RiverSide, sediul DIICOT și Spitalului Municipal Clujana, la parcele mai mici aferente locuirii individuale și colective mici.

Zona cu funcțiune rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective), este organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor, staționărilor, circulațiilor pietonale.

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor.

Străzile adiacente zonei studiate sunt străzi asfaltate, de importanță locală cu sens dublu de circulație, cu o lățime variabilă de 12-14 m, cu 7-8 m carosabil și trotuare de circa 2,5 m de o parte și alta. Fluxul auto care va rezulta în urma construcției propuse nu va periclita circulația auto din zonă, acesta putând prelua și dezvoltări ulterioare.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate, în parcare subterană a imobilelor propuse, cu acces din str. Tăbăcarilor. Se vor prevedea borduri teșite în dreptul acceselor carosabile și acceselor pietonale în imobil. La ieșirile carosabile de pe proprietate se vor amplasa indicatoare rutiere „STOP”. În lungul strazilor propuse spre modernizare se vor amenaja locuri de parcare conform profilelor propuse, pentru vizitatori.

Calcul necesar număr locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Locuințe colective: – 1 loc de parcare/apartament pentru apartamente cu AU mai mică de 100 m². Se propun aprox. 290 de apartamente cu AU mai mică de 100 de m² de unde rezulta un necesar de circa 290 locuri de parcare

Comerț/ Birouri: – comerț en-detail: 1 loc de parcare la 35 m² suprafață de vânzare.

Necesar de 35 locuri de parcare (in garaj/ pe proprietate)

Cresa: – 3 locuri de parcare (pe proprietate)



TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: aprox 348

TOTAL nr. locuri PARCARE PROPUSE prin P.U.Z. ~ aprox 348

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Echiparea edilitară a clădirii noi propuse se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă. Rețelele edilitare existente satisfac necesarul estimat prin P.U.Z.

În zonă, în dreptul străzilor Porțelanului și Tăbăcarilor există rețele de alimentare cu apă, de canalizare, de gaz și linie electrică supraterană. Traseul și poziționarea rețelelor e reprezentată în planșa de rețele edilitare anexată, conform avizelor emise de instituțiile abilitate.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament

Se propun următoarele modificări asupra posibilității de ocupare a terenului:

POT maxim admis conform PUG: 70% în UTR ZCP_M1

POT maxim admis propus prin PUZ: 70%

CUT maxim admis conform PUG: 2.20 în UTR ZCP_M1

CUT maxim admis propus prin PUZ: 2.64

H maxim admis conform PUG: 22 m în UTR ZCP_M1

H maxim admis propus prin PUZ: 32 m

Regim de înălțime maxim admis conform PUG: (1-3S) + P +4 în UTR ZCP_M1

Regim de înălțime maxim admis propus prin PUZ: (1-3)S + P +M+(2 – 8)

5.5. Bilanț Teritorial

În urma mobilării terenului, s-a obținut următorul bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL P U Z

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	UTR SZCP_Et	9 927,66	72,70	-	-
2	Reconfigurare spatiu urban	469,50	3,45	-	-
3	UTR ZPC_M1*.1	-	-	5010,00	36,70
4	UTR ZPC_M1*.1 S Is	-	-	1000,00	7,35
5	UTR ZPC_M1*.2	-	-	2780,76	20,35
6		-	-	255,70	1,85
7		-	-	477,30	3,50
8		-	-	873,40	6,40
9	CIRCULATII EXISTENTE	3 257,40	23,85	3 257,40	23,85
10	TOTAL	13 654,56	100%	13 654,56	100%

Suprafata teren aflat in proprietatea persoanelor juridice
SUPRAFATA TOTALA ACTE : 8 137,00mp



5.6. Analize costuri-beneficii

Investiția propusă contribuie la creșterea numărului de locuințe și dotări în această zonă și asigură o mai bună coerență a zonei prin structura funcțională complexă – locuire, dotări (spații comerciale, birouri-servicii, creșă), garaj subteran.

Prin dezmembrările de teren cu titlu de drum pentru servitutea de utilitate publică cât și pentru regularizarea profilelor străzilor existente se va asigura o circulație fluentă.

Creșă propusă prin PUZ va aduce beneficii majore locuitorilor din zonă, atât pentru ansamblu propus cât și pentru cele aflate în imediata vecinătate. Reconvertirea unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului și crește calitatea mediului urban.

5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu – nu e cazul.

Măsurile care decurg în continuarea PUZ-ului

Prezenta documentație P.U.Z.C.P. stabilește condițiile și reglementările urbanistice în vederea construirii unui ansamblu mixt cu spații comerciale, dotări și servicii la parter, locuire (1-3)S+P+M+(2E+8)E și creșă S+P+E.

Suprafața de teren necesară pentru regularizarea străzilor existente va fi dezmembrată și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.

Întocmit,
Arh. Diana Holircă

Studii de fundamentare cu caracter analitic

(Conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, paragraf 3.1.1. Aprobată prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000)

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU MIXT – LOCUINȚE, DOTĂRI ȘI GARAJ SUBTERAN
BENEFICIAR	:	S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații
PROIECTANT GENERAL	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
DATA ELABORĂRII	:	Martie 2024

Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.C.P.-ul de față se propune reglementarea UTR-ului SZCP_Et în vederea construirii unui ansamblu mixt cu funcțiunea de locuire, birouri și spații comerciale, dotări (creșă), garaj subteran.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. Respectarea funcțiilor propuse prin PUG (UTR ZCP_M1 – Zonă construită protejată: Zona mixtă cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic);
2. Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
3. Realizarea acceselor auto și pietonale;
4. Amplasarea pe parcelă și definirea gabaritelor construcției propuse;
5. Reglementarea relațiilor cu vecinătățile și ocuparea terenului cu stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate;
6. Precizarea regimului de înălțime al construcției și a indicilor privind utilizarea terenului;
7. Operațiuni notariale;

Oportunitatea studiului rezultă din intențiile ferme ale investitorilor, prevederile Certificatului de Urbanism eliberat și prevederile avizului de oportunitate eliberat de Primăria Cluj-Napoca.

1. Relația zonă – oraș

Delimitarea obiectivului

Amplasamentul este situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, pe str. Portelanului – str. Tabacarilor. Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Zona studiată are suprafața de 11 137,00 mp conform CF.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor îl detin următoarele personae juridice:

conform: nr. C.F. 336559, Topo 336559 – S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L

conform: nr. C.F. 251236, Topo 6825/21 – S.C. ELCONET S.R.L.

conform: nr. C.F. 251240, Topo 6825/22 – S.C. ELCONET S.R.L.

conform: nr. C.F. 251242, Topo 6825/25/1/2 – S.C. ELCONET S.R.L.

conform: nr. C.F. 261333, Topo 261333 – S.C. JOLIDON INTERNATIONAL S.R.L.

conform: nr. C.F. 280526, Topo 6825/20 – S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 280527, Topo 6825/19 – S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 330825, Topo 6825/25/1/1/1/7 – S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 330869, Topo 6825/25/1/1/3 – S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 335341, Topo 6825/24 – S.C. TIPOAVIAS S.R.L.

conform: nr. C.F. 338840, Topo 6825/25/1/1/2 – S.C. TIPOAVIAS S.R.L

Terenul se învecinează:

pe latura N – strada Tăbăcarilor

pe latura E – strada Tăbăcarilor și proprietăți private

pe latura S – strada Tăbăcarilor și proprietăți private

pe latura V – strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor

Parcela aflata în proprietatea SC NEWLINE BUILDING SRL este liberă de construcții.

Restul parcelelor din zona reglementată cuprind imobile cu funcțiuni economice și industriale.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în U.T.R. SZCP_Et. Prin proiect se propune studierea întregului UTR SZCP_Et.

Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014, din studiul istoric cuprins în memoriul general al Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, din nota de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate: Studiu general privind evoluția istorică a orașului Cluj-Napoca elaborată de arh. Virgil Pop, din studiul istoric, din documentația „Studiu geotehnic pentru obiectivul 'Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare – construire ansamblu mixt , locuințe și dotări – str. Porțelanului /str. Tăbăcarilor, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.' elaborat de S.C. GEO SoilTesting S.R.L. în iulie 2020, din documentația „Realizarea suportului topografic în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare” elaborat de ing. Popoviciu Cornel și din nota de fundamentare

realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice ale zonei.

2. Conformări spațial volumetrice

„Între anii 1945 și 1989, Clujul, precum și celălalte orașe ale României, cunoaște o dezvoltare deosebit de accentuată a industriilor. Asigurându-și monopolul conducerii economiei naționale, Partidul Comunist a decis rate de acumulare înalte din venitul național (între 16% și 30%), care au permis dezvoltările masive de capacități industriale și alocarea unor fonduri de investiții pentru construirea altora noi. Astfel s-a ajuns la un ritm al creșterii industriale (și al urbanizării, în consecință), ce plasa România între țările cu cel mai susținut ritm de dezvoltare. În 1949 este declanșată cooperativizarea agriculturii, iar în 1962 procesul este declarat finalizat.

În aceste condiții și Clujul a cunoscut o dezvoltare axată pe industrializare, cu consecințe profunde în toate sferele vieții sociale. S-a structurat o extinsă platformă industrială, la nord de calea ferată, alungită pe direcția V-E, alcătuită din patru zone majore:

1. Zona industrială de est, cu întreprinderile: Fabrica de porțelan Iris, Unirea, Carbochim, Clujana, Sinterom, Terapia, Sanex, Uzina de cazane mici și arzătoare – devenită în anii 80 Combinatul de utilaj greu (C.U.G.), Fabrica de mașini de recalificat, Fabrica de cărămidă, Electrometal S.A.

2. Zona industrială centrală: Metalul Roșu, I.M.M.R. 16 Februarie, Tehnofrig, Armătura, Libertatea, Întreprinderea poligrafică, Farmec, Flacăra, Someșul, Fabrica de bere, România muncitoare, Întreprinderea de produse zaharoase Feleacul, Întreprinderea de industrializare a laptelui, Mucart, Întreprinderea de electronică industrială și automatizări;

3. Zona industrială Baci: Întreprinderea de morărit și panificație, Antrepozitul frigorific, Întreprinderea de vie și vin (Vinalcool), Întreprinderea de valorificare a legumelor și fructelor, s.a.

4. Zona de depozitare Someșeni: cu depozite pentru unitățile industriale, terminal C.F.R., baze de producție pentru construcții, s.a.

În anul 1973, în municipiu existau 37 de întreprinderi, din care 31 de rang republican și 6 de subordonare locală. Meșteșugarii erau grupați în 12 cooperative de producție. În același an, în zona municipiului se găseau 12416 Ha terenuri agricole, aflate în patrimoniul a trei întreprinderi agricole de stat și 4789 ha terenuri agricole aflate în patrimoniul a 3 unități agricole cooperatiste (1853 familii). Dezvoltarea industrială, mai accentuată în anii '70 și '80, a determinat o sumă de mutații de ordin social, cultural, demografic în viața orașului. Pentru ilustrarea a câteva dintre ele, amintim doar câteva concluzii privind evoluția demografică între 1948-1988: creșterile mari de după anul 1966 s-au datorat, în proporție de circa două treimi, sporului migratoriu, restul revenind sporului natural. Acestor cifre se adaugă alte câteva zeci de mii de locuitori reprezentând populația flotantă: elevi, studenți, militari și navetiști. Din populația anului 1970, 108885 erau persoane încadrate în muncă, din care 77534 muncitori. În industrie lucrau 49511 salariați, din care 43129 muncitori.”

(Studiu : Strategii de integrare urbană a zonelor industrial neutilizate, cu potențială valoare de patrimoniu – Asociația AREA3, 2013)

Subzona aflată în studiu se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a valorii arhitecturale.

Statutul juridic și circulația terenurilor

Din suprafața terenului se va dezmembra o suprafață totală de 984,03 m², grevată prin P.U.G. ca și servitute de utilitate publică cu destinația de drum și pentru regularizarea străzilor pentru a se obține un profil stradal cf. Anexei 6 din PUG Cluj-Napoca.

Parcela dezmembrată va fi înscrisă în C.F. cu titlul de “DRUM”.

3. Caracteristicile țesutului urban

Caracterul zonei constă într-o zonă cu parcele diferite ca și mărime, de la parcelele mari : Ansamblul mixt RiverSide, sediul DIICOT și Spitalului Municipal Clujana, la parcele mai mici aferente locuirii individuale și colective mici.

Zona cu funcțiune rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective), este organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

4.Evaluarea impactului asupra mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z.C.P., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nefiind nevoie de măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de minim 20% din suprafața parcelei. Colectarea deșeurilor se va face selectiv, pe 4 fracții, printr-un punct gospodăresc îngropat amplasat în incintă, evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

Conform deciziei Etapei de încadrare nr. 46SEA din 25.05.2020, eliberată de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z.-ului nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu, neprezentând posibile efecte negative asupra mediului înconjurător.

5.Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic, zona se caracterizează prin coabitarea mai multor funcțiuni: continuă să existe funcțiuni de dotări militare, zone industriale și servicii, alături de locuire colectivă și individuală și dotări de sănătate.

Organizarea circulației și transporturilor

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor.

Străzile adiacente zonei studiate sunt străzi asfaltate, de importanță locală cu sens dublu de circulație, cu o lățime variabilă de 12-14 m, cu 7-8 m carosabil și trotuare de circa 2,5 m de o parte și alta. Fluxul auto care va rezulta în urma construcției propuse nu va periclita circulația auto din zonă, acesta putând prelua și dezvoltări ulterioare.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate, în parcare subterană a imobilelor propuse, cu acces din str. Tăbăcarilor. Se vor prevedea borduri teșite în dreptul acceselor carosabile și acceselor pietonale în imobil. La ieșirile carosabile de pe proprietate se vor amplasa indicatoare rutiere „STOP”. În lungul strazilor propuse spre modernizare se vor amenaja locuri de parcare conform profilelor propuse, pentru vizitatori.

Delimitarea zonelor construite protejate (dupa caz, pentru zone ce inciu valori de patrimoniu)

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, uneori grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

SZCP_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de

ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Potentialul balnear și turistic (după caz, pentru zonele ce includ un asemenea potențial)

Zona nu reprezintă un interes deosebit din punct de vedere balneo-turistic.

6. Sinteză

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional cu imobile mixte, incluzând locuire colectivă, spații pentru birouri, iar parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din *Nota de fundamentare*, precum și prin datele din *Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional aferent zonelor restructurabile situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului (prevăzut și în P.U.G.).

Prezenta documentație P.U.Z.C.P. stabilește condițiile și reglementările urbanistice în vederea construirii unui ansamblu mixt cu spații comerciale, dotări și servicii la parter, locuire (1-3)S+P+M+(2E+8E) și creșă S+P+E.

Suprafața de teren necesară pentru regularizarea strazilor existente va fi dezmembrată și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale, putând prelua și dezvoltări ulterioare.

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea și întregirea cadrului urban. Propunerea asigură o mai bună coerență a zonei și prin structura funcțională complexă propusă în acest proiect. Noile imobile propuse contribuie la creșterea numărului de locuințe și dotări în această zonă. Reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Întocmit,

arh. Diana Holircă

**PLANUL DE ACȚIUNE
PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZCP, cf. ORDINULUI 233/2016**

PLANUL DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZCP

STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR

1. CATEGORII DE COSTURI

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte:

- întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire,
- realizarea construcțiilor pe parcelelă,
- operațiunile notariale de dezmembrare conform prezentului PUZCP,
- realizarea străzii Tăbăcarilor cu profil de 12,00m,
- realizarea Creșei cu loc de joacă pentru copii
- realizarea și racordarea la rețelele edilitare propuse prin PUZCP.

2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

- Planul de actiune se realizeaza **INDEPENDENT** pentru cele doua UTR-uri propuse , respectiv ZCP_M1*.1 si ZCP_M1*.2 si nu exista interconditionari.

A. UTR ZCP_M1*.1 si Subzona UTR ZCP_M1*.1 - S_Is

Etapa 1

Se propune dezmembrarea terenului pentru regularizarea străzii existente, din parcela înscrisă în CF cu nr. 336559.

Terenul se va înscrie în CF cu titlul de "DRUM".

Etapa 2

Se propune dezmembrarea terenului aferent UTR ZCP_M1*.1 Subzona S Is - teren pentru creșă.

Dupa finalizarea etapelor anterioare (1 si 2) se vor putea începe demersurile pentru obținerea autorizației de construire pentru parcelele aflate în UTR ZCP_M1*.1 și UTR ZCP_M1*.1 Subzona S Is.

Etapa 3

a. Se propune modernizarea străzii Tăbăcarilor (nord) conform profilului stabilit prin planșa "Reglementari Urbanistice PUZ"

b. Se propune realizarea trotuarului de la strada Porțelanului conform profilului stabilit prin planșa "Reglementari Urbanistice PUZ" și amenajarea cu vegetație joasă a terenului dintre trotuarul propus și carosabilul existent, până la momentul în care municipalitatea va începe demersurile pentru modernizarea străzii Porțelanului.

c. Construcția imobilului cu destinația de Creșă.

Recepția lucrărilor de construire pentru parcelele aflate în UTR ZCP_M1*.1 se va putea realiza după ce este finalizată Etapa 3.

B. UTR ZCP_M1*.2

Etapa 1

Se propune demolarea construcțiilor aflate în UTR ZCP_M1*.2

Etapa 2

Se propune dezmembrarea de teren pentru regularizare circulații și înscrierea terenurilor rezultate în CF cu titlul de "DRUM"

Se propune dezmembrarea terenului rezervat pentru Reconfigurarea spațiului urban cf. PUG Cluj-Napoca

Terenul destinat pentru realizarea noii străzi și pentru Reconfigurarea spațiului public se va amenaja de către investitor ca spațiu verde cu vegetație exclusiv joasă, după caz, cu posibilitatea de acces auto, până la momentul realizării acestor lucrări de către municipalitate.

Etapa 3

După finalizarea etapelor anterioare se vor putea începe demersurile pentru obținerea autorizației de construire pentru parcelele aflate în UTR ZCP_M1*.2

Recepția lucrărilor de construire pentru parcelele aflate în UTR ZCP_M1*.2 se va putea realiza după ce este finalizată modernizarea străzii Tăbăcarilor conform planșei "Reglementari Urbanistice PUZ" și a aleii de acces înspre incinta Clujana.

Nota: Investițiile propuse în UTR ZCP_M1*.1 , Subzona S_Is și UTR... ZCP_M1*.2 se vor realiza independent, nu există interconditionări între acestea.

arh. Diana Holircă





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în U.T.R. SZCP_Et.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. ZCP_M1* .1 , U.T.R. ZCP_M1*.1 Subzona S Is și U.T.R. ZCP-M1*.2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic
Suprafața totală (ACTE): 11 137,00 mp.

Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR SZCP_Et (conform planșei A.02 PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G.). Zona cuprinsă în PUZ este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor. Prin PUZ se propune reglementarea următoarelor

Bilant Suprafete aflate in proprietatea persoanelor juridice

Nr. crt.	Nr. C.F. / Nr. CAD.		S. teren	U T R
1	C.F. 336559 / CAD. 336559	SC NEWLINE BUILDING SRL	6 519,00	ZCP_Et
2	C.F. 251236 / TOPO. 6825/21	SC ELCONET SRL	486,00	ZCP_Et
3	C.F. 251240 / TOPO. 6825/22	SC ELCONET SRL	1145,00	ZCP_Et
4	C.F. 251242 / TOPO. 6825/25/1/2	SC ELCONET SRL	768,00	ZCP_Et
5	C.F. 261333/ CAD. 261333	SC JOLIDON INTERNATIONAL SRL	129,00	ZCP_Et
6	C.F. 280526/ CAD. 6825/20	SC TIPOAVIAS SRL	745,00	ZCP_Et
7	C.F. 280527/ CAD. 6825/19	SC TIPOAVIAS SRL	797,00	ZCP_Et
8	C.F. 330835/ CAD. 6825/25/1/1/7	SC TIPOAVIAS SRL	282,00	ZCP_Et
9	C.F. 330869/ CAD. 6825/25/1/1/3	SC TIPOAVIAS SRL	100,00	Reconfigurare spatiu public
10	C.F. 335341/ CAD. 6825/24	SC TIPOAVIAS SRL	97,00	Reconfigurare spatiu public
11	C.F. 338840/ CAD. 6825/25/1/1/2	SC TIPOAVIAS SRL	69,00	ZCP_Et
12		TOTAL	11 137,00	

În prezent zona studiată prezintă construcții cu diferite funcțiuni.

Intocmit : arh. Sorin Scripcariu



ZCP_M1*.1 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevelopată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e



prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 237 redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) să aibă acces public limitat (ocazional) (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Depozitare en gros; Depozitare de materiale refofosibile; Comerț en gros; Comerț en detail în clădiri independente, mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public; Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual Construcții provizorii Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor,



cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis) la strada Portelanului. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

Clădirile se vor retrage fata aliniament cu minim 3,00m – 5,00m la strada Tabacarilor

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

Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate jumătate din înălțimea clădirii și nu mai puțin de 6,00m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.



Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina conform planșei de reglementari PUZ și planșei de mobilare urbanistică, după cum urmează

CORP C1 - 1-3S+P+M+8E , H max=32.00m (locuințe și dotări)

CORP C2 - 1-3S+P+4E+7E , H max=26.00m (locuințe și dotări)

CORP C3 - 1-3S+P+4E , H max=17.00m (locuințe)

În zonele de intersecție a străzilor se optează pentru un regim de înălțime mai mare pentru crearea unui semnal în înțeles urbanistic.

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. Clădiri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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



In functie de necesitate se poate amplasa Post trafo pe parcela.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

POT maxim = 70% - (pentru parcele de colț)

Pentru nivelurile cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St(suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%

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.

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

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

Pentru parcelele de colț: C.U.T. Maxim = 2,64



Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,8

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).

Întocmit :

arh. Sorin Scripcariu

arh. Diana Holircă



ZCP_M1*.2 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevelopată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e



prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 237 redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) să aibă acces public limitat (ocazional) (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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; Comerț en gros; Comerț en detail în clădiri independente, mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public; Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual Construcții provizorii Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor,



cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m – 5,00m

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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

Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate jumătate din înălțimea clădirii și nu mai puțin de 6,00m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.



Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina conform planșei de reglementari PUZ și planșei de mobilare urbanistică, după cum urmează

CORP C4 - 1-3S+P+2-4E, H max = 20.00m (locuințe și dotări)

CORP C5 - 1-3S+P+6E, H max = 23.00m (locuințe și dotări)

CORP C6 - 1-3S+P+5-6E, H max = 23.00m (locuințe și dotări)

În zonele de intersecție a străzilor se optează pentru un regim de înălțime mai mare pentru crearea unui semnal în înțeles urbanistic.

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. Clădiri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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



13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 241 cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCU

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

POT maxim = 70% - (pentru parcele de colț)

Pentru nivelurile cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80

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

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

Pentru parcelele de colț: C.U.T. Maxim = 2,64

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,8



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moșilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

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).

Întocmit :

arh. Sorin Scripcariu

arh. Diana Holircă



UTR ZCP-M1*.1 Subzona S Is . Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone: S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de CTATU. S_Is Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z. Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, rehabilitari etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile



așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. 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

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. 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. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE Instituției 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. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază); (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât



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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. 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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. 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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 53 serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 3,00 m.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice



nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. prin P.U.Z. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ; Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv S+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. Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-windowuri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Clădiri existente Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific,



numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 55 acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60% pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 70%



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.

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau

parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,64

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).

Întocmit :

arh. Sorin Scripcariu

arh. Diana Holircă