



## FIȘA PROIECTULUI

<b>FAZA DE PROIECTARE</b>	<b>:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONE CONSTRUITE PROTEJATE</b>
<b>LOCALIZAREA ZONEI</b>	<b>:</b>	<b>MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR</b>
<b>OBIECTIV</b>	<b>:</b>	<b>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</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>:</b>	<b>S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații</b>
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	<b>S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.</b>
<b>NUMĂR PROIECT</b>	<b>:</b>	<b>431/2019</b>
<b>DATA</b>	<b>:</b>	<b>Septembrie 2024</b>

## LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu	.....
URBANISM	dr. arh. Vasile Mitrea	.....
URBANISM	arh. Diana Holircă	.....
URBANISM	arh. Razvan Coca	.....



## **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 ZONIFICARE	1:500	04
POSIBILITATE DE MOBILARE	1:500	05
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:500	06
REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	07
ETAPIZARE INVESTITIE		08
ILUSTRARE VOLUMETRICĂ		09
ILUSTRARE VOLUMETRICĂ		10
ILUSTRARE VOLUMETRICĂ		11



## MEMORIU DE PREZENTARE P U Z C P

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONE CONSTRUIE 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. si ASOCIATII**

- Proiectant general

**S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.**

- Data elaborării

**SEPTEMBRIE 2024**

#### 1.2.Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate

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 funcțiilor propuse prin RLU aferent UTR-uri propuse;



- 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;
- operațiuni 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.

Zona protejată constituită din fosta fabrică Clujana și zona perimetrală care cuprinde incinte cu clădiri industriale, locuințe sociale în parcelări organizate, dotări medicale, sportive, se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a valorii arhitecturale.

Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonelor nominalizate ca zone construite protejate se iau în considerare:

- Codul civil
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor



- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificări ulterioare
- Legea a protecției mediului nr. 137 /1995, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea nr. 564/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 47 /1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea Guvernului nr. 723/2002

## **2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor) - ANEXA 1, ANEXA 2**

- 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, elaborat 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 coloniștii 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 Clus 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 bresle meșteșugărești. De acest lucru s-a îngrijit și Matia Corvin rege al Ungariei între 1458 și 1490. El a acordat o serie 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 auți studiau la școli renumite ale Vestului. Din cauza nivelului de trai ridicat, clujenii nu au participat la răscoala lui Gheorghe Doja din 1514. Dezvoltarea comerțanților și a meșteșugarilor a implicat îngrădirea nobilimii și a clerului. Un cărturar sas, născut la Sibiu, Gaspar Heltaï, 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 cinat 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 protestană (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 Mănăștur-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 Bathory Istvan*

*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 Mănăstur, 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 construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționalele vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate) - ANEXA 1**

Zona studiată are suprafața de 11 137,00 mp conform extraselor de carte funciara anexate. 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 6825/25/1/1/1/7 – 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

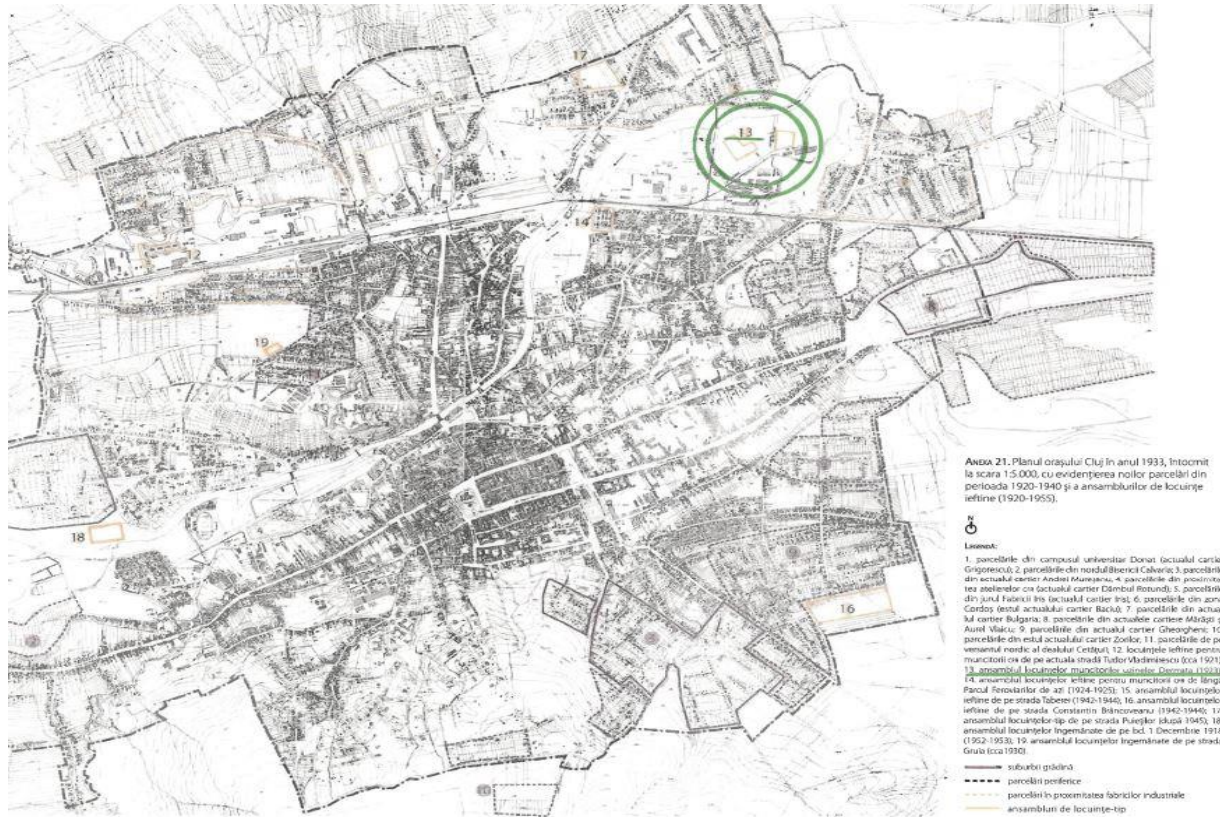
Terenul se învecinează:

- 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.

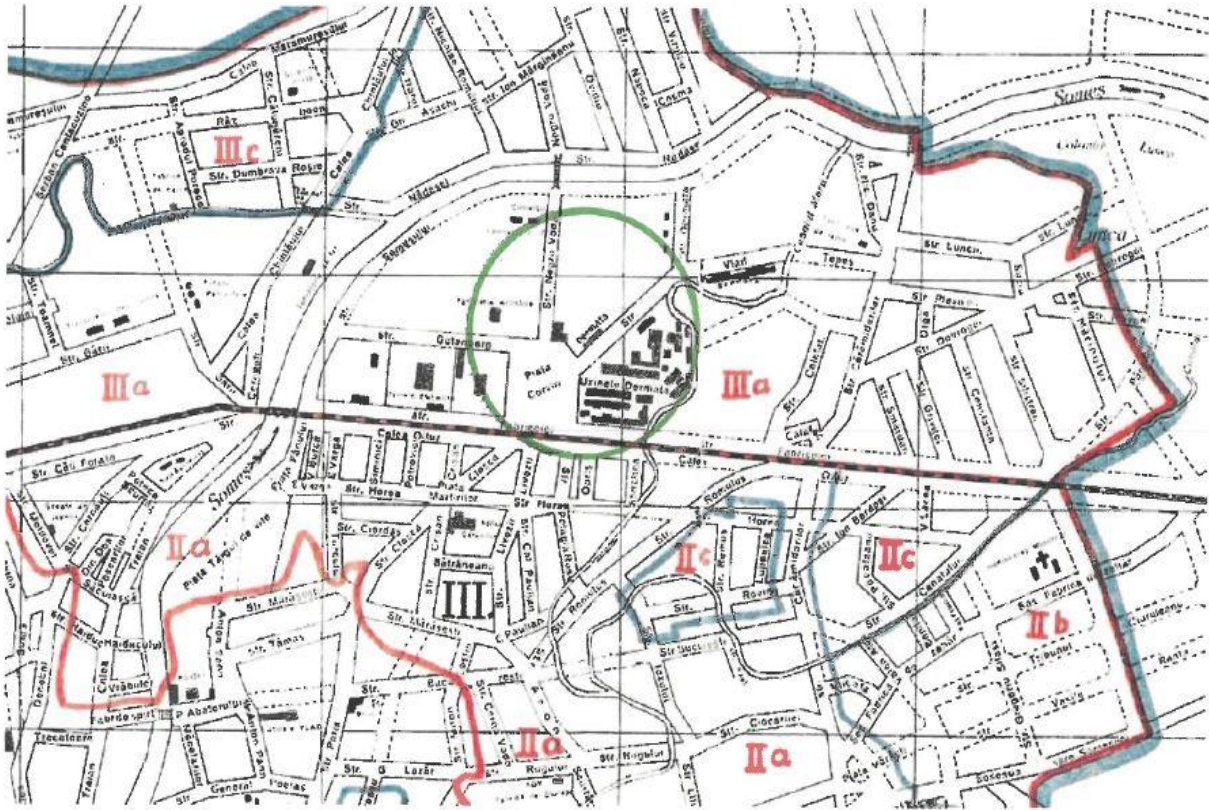
### **2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente - ANEXA 3**

La scara orasului zona studiata a dobandit interes urbanistic la inceputul secolului XX, o data cu constituirea zonei industriale de-a lungul malurilor Nadasului, Somesului si la nord de calea ferata. In 1921 a avut loc o reforma agrara care a dus la multe operatiuni de circulatie a terenurilor , terenuri agricole din zona reparcelandu-se si refunctionalizandu-se.



In acest context s-a conturat Piata 1 Mai (fosta Piata Corvin) , aceasta organizandu-se in proximitatea Fabricii DERMATA, Fabricii de parchet, Fabricii ENERGIA si a axului de circulatie nord-sud care facea legatura intre oras si zona industriala pana la Somes, intr-o maniera destul de nestapanita urbanistic.

Suprapunerea traficului pietonal, auto, feroviar in acesta piata nu a permis organizarea din punctul de vedere al circulatiilor asa cum nu au existat nici incercari de organizare volumetrica pana dupa al Doilea Razboi Mondial.

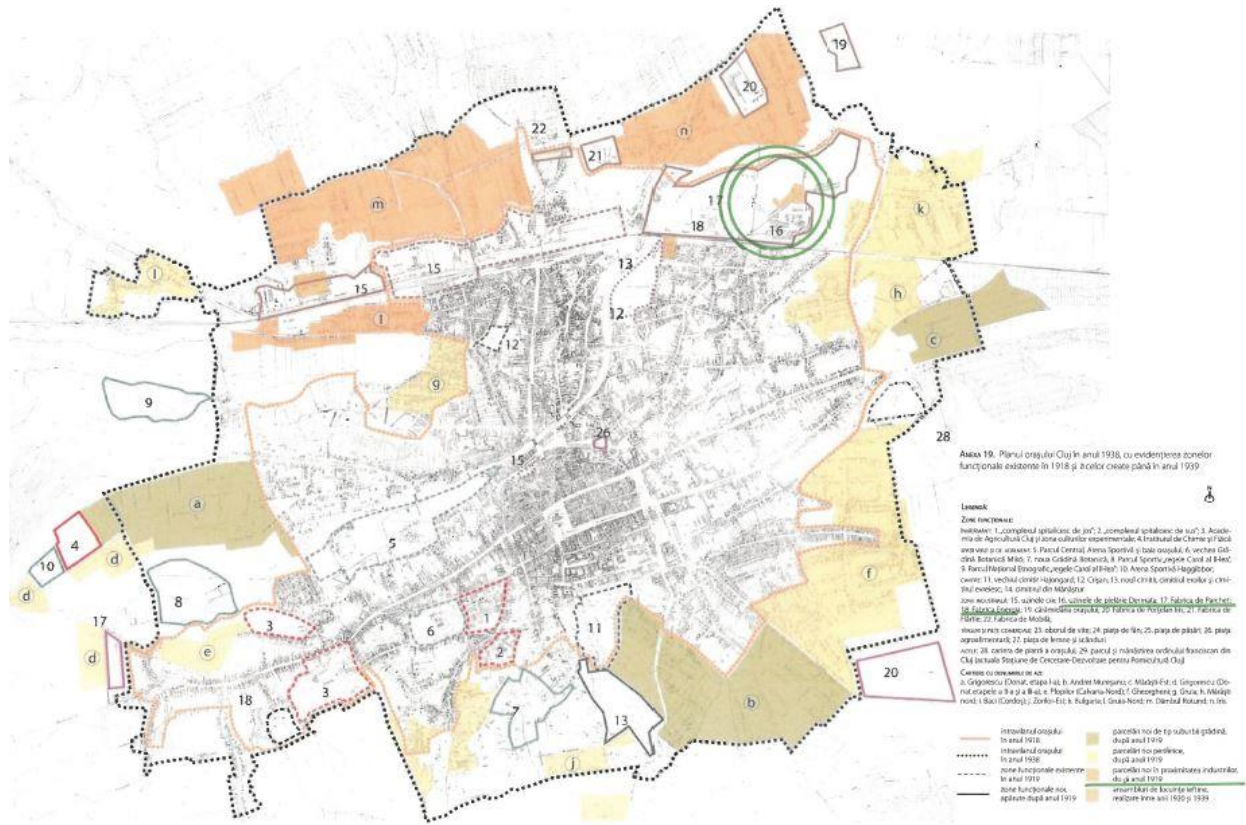


ANEXA 4. Noile trasee propuse în zona de nord-est a orașului, noua organizare a orașului, detaliu din planul având scara 1:10.000 (anul 1931)

Dupa anii '50 in urma amplasarii a numeroase unitati industriale s-au schitat tentative de mobilare urbanistica in contextul prezentei de imobile industriale de mari dimensiuni grupate in incinte organizate, dar nici in acest caz spatiul nu ajunge sa fie corect si agreabil conturat din punct de vedere urbanistic.

Referitor la organizarea functionala a spatiului studiat in permanenta au coexistat incinte industriale, locuinte muncitoresti realizate in sistem grupat sau punctiform precum si dotari sociale asigurate fie de unitatile industriale fie aparute independent.

Alaturarea acestor functionalitati fara studii urbanistice elaborate a mentinut caracterul de dezvoltare periferica.



“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).*

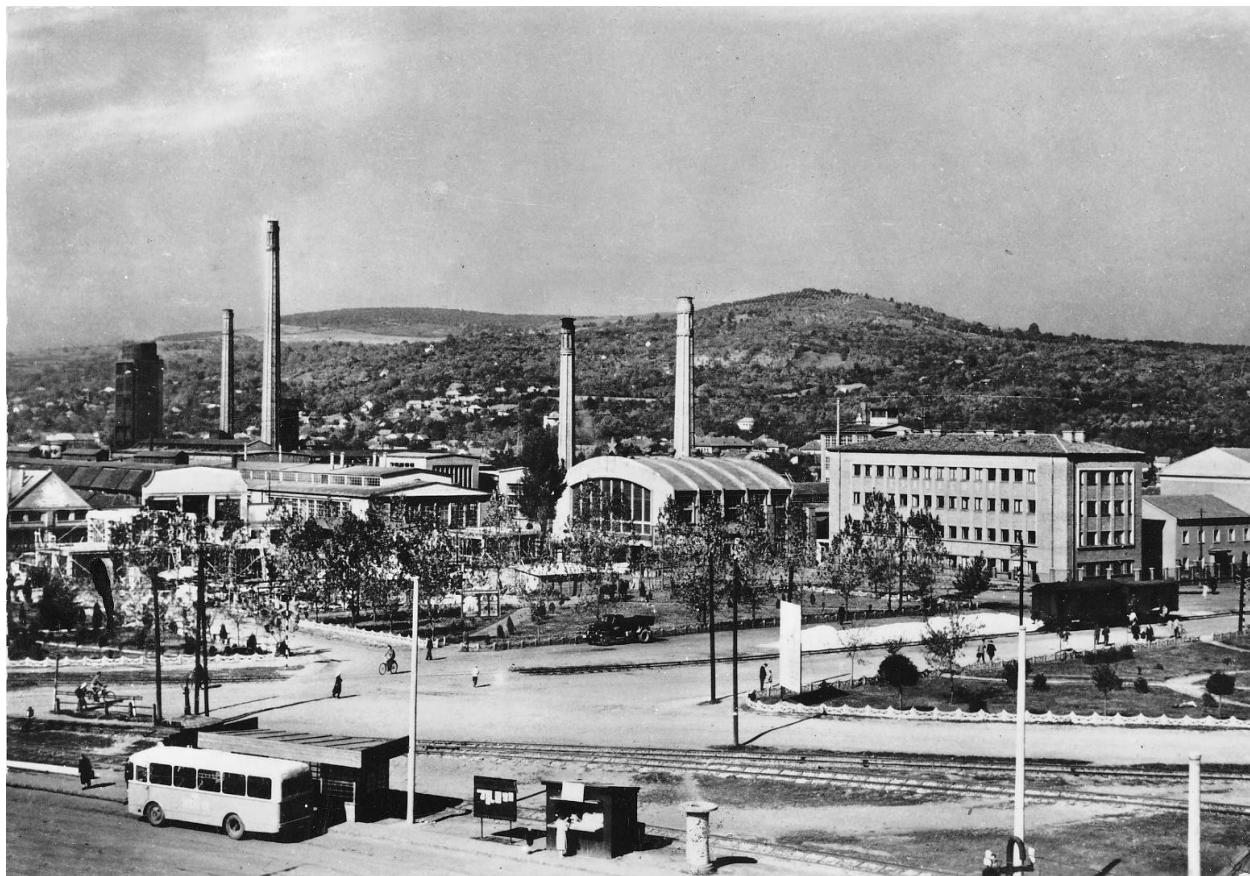
*Dezvoltarea industrială, mai accentuată în anii `70 și `80, a determinat o sumă de mutații de ordin social, cultural, demografic în viața orașului. Pentru ilustrarea a câteva dintre ele, amintim doar câteva concluzii privind evoluția demografică între 1948-1988: creșterile mari de după anul 1966 s-au 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 industriale neutilizate, cu potențială valoare de patrimoniu – Asociația AREA3, 2013)*



Subzona aflată în studiu, zona protejată constituită din fabrica Clujana și zona perimetrală care inițial cuprindea incinte cu clădiri industriale, dintre care unele valoroase, locuințe sociale în parcelări organizate, dotări medicale, sportive, se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului și a valorii arhitecturale, un martor al dezvoltării urbanistice a zonei industriale a orașului la scara secolului XX.

În prezent funcțiunea industrială nu mai este prezentă în zona. În imediată vecinătate a parcelei studiate s-a edificat un ansamblu mixt de locuințe și dotări. În locul platformei industriale Carbochim se va construi un spațiu comercial de mari dimensiuni de tip mall. În acest caz imobilele descrise mai sus împreună cu imobilul propus prin prezentul PUZ vor constitui fronturi urbanistice consistente pentru strada Portelanului.



Prin PUZ Carbochim se propune o reorganizare a circulatiilor in Piata 1 Mai.

Prin PUG Cluj-Napoca piata este propusa pentru reorganizare si pana in prezent Primaria Cluj-Napoca nu a demarat lucrari in acest sens.

Prin PUZ-ul de fata se propune pe coltul nord-estic al Pietei 1 Mai, un imobil cu functiuni mixte care prin pozitia sa, nu va schimba organizarea urbanistica a acesteia.

Toate demersurile urbanistice realizate in zona, in ultimii ani, au condus catre reorganizarea circulatiei si au mentinut planimetria acesteia.

## **2.5.Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei - ANEXA 3**

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 invecinate. 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.

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 elaborării 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. Cioclu Codrut Radu și din nota de fundamentare realizată pentru acest P.U.Z. ce vizează aspectele urbanistice, arhitecturale și socio-economice ale zonei.

- Ministerul Culturii Direcția Județeană Pentru Cultură Cluj, prin avizul nr. 118 /Z/ 12.02.2024 privind: elaborarea P.U.Z.C.P.-ului, avand cod :Ansamblul urban „Centrul istoric al orasului Cluj”, CJ-II-A-07144, in urma consultarilor din ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 14.12.2023 și în baza PV se comunică: ' Aviz Favorabil '.
- Directia de Sanatate Publica a judetului Cluj, prin Notificarea de asistenta de specialitate de sananate publica a conformitatii (scop informativ), in baza referatului de evaluare nr 580/27.04.2021, comunica conformitatea obiectivului/investiei/activitatii propuse prin P.U.Z.C.P.
- Distribuție Energie Electrică Romania sucursala Cluj-Napoca in urma analizării documentației depuse declara ca sunt de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite: aviz de amplasament favorabil nr. 6010240100311 / 07.02.2024
- Agentia pentru protectia mediului Cluj, in urma deciziei etapei de incadrare SEA nr.46 din 25.05.2020 concluzioneaza ca: 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 a acțiunii asupra solului, apei freatic, aerului și fonic, nenescitând măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face într-un spatiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.
- Ministerul Afacerilor Interne, Directia generala logistica, prin avizul nesecret nr. 349150 / 25.01.2024 ca urmare a solicitarii privind Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu mixt – locuinte si dotari”, comunica avizul favorabil in vederea aprobarii planului urbanistic zonal.



- Compania de Apa Somes S.A prin avizul de amplasament numarul 173/1243/15.01.2024, declara ca se avizeaza in principiu obiectivul propus conform PUZ cu respectarea HG 930/02 sept.2005 si SR 8591/1997.

### **3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform PUG**

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 m<sup>2</sup> 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, respectiv al intravilanului existent**

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 UTR :

- SZCP\_L\_A
  - S\_RiM Carbochim
  - ZCP\_RiM Clujana
  - SZCP\_Is
  - ZCP\_RiM
  - Reconfigurare spațiu urban
- **elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)**

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.

- **proponeri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)**

În urma urbanizării se propune reglementarea într-un UTR adresat unei zone cu funcțiuni mixte, 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. Acest aspect este detaliat în regulamentul de urbanism propus.

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

- **evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG**

Din suprafața terenului se va dezmembra o suprafață totală de 1350,70 m<sup>2</sup>, 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 (naturale, construite, proiectate, etc.)**

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 218,40mp 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. 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** conținând propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate (privind organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

În urma concluziilor studiilor de fundamentare și a analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane pericentrale la nivelul orasului.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesară realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.



## 5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

### 5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)

Caracterul zonei constă într-o zonă cu parcele diferite ca și mărime, de la parcelele mari : Centrul Comercial amplasat pe Platforma Carbochim, 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.

Propunerea acestui PUZCP sustine linia directoare a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca, în sensul reconfigurării unei foste zone industriale într-o zonă mixtă cu locuințe , dotări și servicii, compatibilă cu o zonă semicentrală a unui oraș cu artere de circulație care vor fluidiza traficul la nivelul orașului.

Prin PUG se dorește Reconfigurarea urbanistică a unei foste zone industriale periferice cu facilități sociale pentru muncitori, într-o zonă urbană semicentrală cu :

- spații urbane organizate (Piața 1 Mai, străzi existente sistematizate, străzi noi și paturi mobilate cu clădiri mixte);
- circulație fluidizată organizată;
- dotări de toate tipurile, spații de servicii, parcări , piste de biciclete

Construirea ansamblului Riverside și aprobarea PUZ Carbochim, impune realizarea unui front unitar pe latura estică a străzii Porțelanului, stradă propusă cu 4 benzi de circulație prin PUG Cluj-Napoca.



**5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)**

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe strada Porțelanului, strada Tăbăcarilor și drumul de acces în fosta Fabrica Clujana.

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 străzilor propuse spre modernizare se vor amenaja locuri de parcare conform profilelor propuse, pentru vizitatori.

Calculul necesar numărului 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 m<sup>2</sup>. Se propun aprox. 290 de apartamente cu AU mai mică de 100 de m<sup>2</sup> de unde rezulta un necesar de circa 291 locuri de parcare

Comerț/ Birouri: – comerț en-detail: 1 loc de parcare la 35 m<sup>2</sup> suprafață de vânzare.

Necesar de 54 locuri de parcare (în garaj/ pe proprietate)

Cresa: - 3 locuri de parcare

Suplimentar față de locurile de parcare necesare se vor amenaja locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare pentru vizitatori, locuri pentru aprovizionare.

TOTAL NECESAR pentru investiție | nr. locuri parcare: aprox 348

TOTAL nr. locuri PARCARE PROPUSE prin P.U.Z. : aprox 385

Se vor asigura locuri pentru min. 320 de biciclete dispuse în garaj și pe proprietate.





### 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, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

Se propun următoarele modificări asupra posibilității de ocupare a terenului:

<b>POT maxim admis propus prin PUZ:</b>	<b>70%(50% in cazul locuintelor)</b>
<b>CUT maxim admis propus prin PUZ:</b>	<b>2.64</b>
<b>H maxim admis propus prin PUZ:</b>	<b>32 m</b>
<b>Regim de înălțime maxim admis propus prin PUZ:</b>	<b>(1-3)S + P +M+(2 – 8)</b>

### 5.5. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL P U Z

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		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	<b>TOTAL</b>	<b>13 654,56</b>	<b>100%</b>	<b>13 654,56</b>	<b>100%</b>

Suprafata teren aflat in proprietatea persoanelor juridice  
SUPRAFATA TOTALA ACTE : 11 137,00mp



## **5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)**

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.

Creșa 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, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadru legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane)**

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 și creșă.

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. Sorin Scripcariu

\_\_\_\_\_

dr. arh. Vasile Mitrea

\_\_\_\_\_

arh. Diana Holircă

\_\_\_\_\_

arh. Razvan Coca

\_\_\_\_\_

## 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. Aprobata 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 CONSTRUIE 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	:	Septembrie 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 mixta 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. Cioclu Radu 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. Aceste 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.

### Statutul juridic și circulația terenurilor

Din suprafața terenului se va dezmembra o suprafață totală de 984,03 m<sup>2</sup>, 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 trotuar 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. Sorin Scripcariu

dr. arh. Vasile Mitrea

arh. Diana Holircă

arh. Razvan Coca



## 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 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 parcele:

### 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 economice și terțiare propuse spre desființare în urma aprobării PUZ-ului.





## 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 circulație care se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

#### 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 PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

Parterul imobilelor cu front la strada Portelanului nu va cuprinde funcțiunea de locuire colectivă.

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. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare inclusiv posturi de transformare, cu condiția amplasării acestora conform planurilor de specialitate, dar în afara domeniului 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.

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 a PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014, 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 refolosibile;  
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. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

Parcele propuse și zonele construibile aferente acestora se vor constitui așa cum sunt ele reprezentate pe planșa 04 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

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 putea amplasa în aliniament, la strada Portelanului.

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul propus al străzii Tabacarilor (latura nord-estica a parcelei) minim 3m și minim 8m la strada Tabacarilor (latura sud-estica a parcelei) – conform planșei Reglementări Urbanistice – Zonificare 4.

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

Clădirile se vor retrage față de limita sudică de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la aticul ultimului nivel neretras dar nu mai puțin de 10m.

Clădirile se vor retrage față de limita de proprietate comună a parcelei încadrată în



ZCP\_M1\*1 S\_Is, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la aticul ultimului nivel neretras dar nu mai puțin de 10m.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire independente și izolate, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, măsurată la aticul ultimului nivel neretras dar nu mai puțin de 6 m.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct 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.

Se propun maxim 3 accese carosabile din strada Tabacarilor.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014. 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.

Se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în locuri special amenajate.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare (Ordinul MS 119/2014), respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m – măsurată pe orizontală, față de ferestrele camerelor de locuit.

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 urmează de la 1-3S+P+4E (H max = 17.00m) la 1-3S+P+M+8E (H max = 32.00m)

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. 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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza următoarele materiale de finisaj: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră, materiale compozite, de tip bond, 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 bransament 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.

În funcție de necesitate se poate amplasa post de transformare, stație reglare gaz pe parcela.

## **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).

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, nu este obligatorie realizarea împrejuririlor.

În cazul în care se propun împrejurimi spre parcelele vecine, acestea vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, dublate de gard viu. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



## SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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 de colț: C.U.T. Maxim = 2,64

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

**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 cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în proximitatea principalelor artere circulație care se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – cresa, gradinita, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

### 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.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare inclusiv posturi de transformare, cu condiția amplasării acestora conform planurilor de specialitate, dar în afara domeniului 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 vecinătăților.

### 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.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcele propuse și zonele construibile aferente acestora se vor constitui așa cum sunt ele reprezentate pe planșa 04 - Reglementări urbanistice - Zonificare.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu 5m față de limita de proprietate pe latura sud-estică (strada Tabacarilor, profil existent 15m) și cu 3m față de limita de proprietate nord-estică (strada Tabacarilor, strada reconfigurată conform PUZ la un profil de 12m).

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

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 3,00 m.

Având în vedere ca parcela constituită este parcela de colț nu se aplică retrageri față de limita posterioară.

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

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. Se poate realiza un acces auto din strada Tabacarilor.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.. 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.

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 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.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.



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. 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 materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră, materiale compozite, placaj de tip bond, pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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.

### **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 dale 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 sunt obligatorii spre toate laturile, vor avea un soclu opac cu înălțimea minimă de 1.00m 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 fi dublate de garduri vii. 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.





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

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

P.O.T. maxim = 70% - parcela de colt

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 = 2,64 - parcele de colt

Indicii urbanistici au fost stabiliți prin Avizul de Oportunitate nr. 188 /31.10.2023.

**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 circulație care se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 a PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

### 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 a PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

Parterul imobilelor cu front la strazile adiacente nu va cuprinde funcțiunea de locuire colectivă.

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. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.



Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare inclusiv posturi de transformare, cu condiția amplasării acestora conform planurilor de specialitate, dar în afara domeniului 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.

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 PUG aprobat cu HCL 493/2014, 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 refolosibile;

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***

Parcele propuse și zonele construibile aferente acestora se vor constitui așa cum sunt ele reprezentate pe planșa 04 – Reglementari urbanistice – Zonificare.

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

Clădirile se vor retrage fata de aliniamentul propus cu minim 3,00m de la aleea



carosabila de acces spre incinta Clujana si cu minim 5,00m de la strada Tabacarilor.

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

Cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate estica cu min 15.00m.

## 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. 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.

Se propun maxim doua accese carosabile pe parcela.

## 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.

Se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, in locuri special amenajate.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă (in plan orizonat) conform Ordinului MS 119/2014, de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

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 este de 1-3S+P+2E – 6E (H max = 23.00m)

În zonele de intersecție a străzilor se optează pentru un regim de înălțime mai mare pentru crearea unui semnal in 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. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza următoarele materiale de finisaj: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră, materiale compozite, de tip bond, 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 bransament 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.

În funcție de necesitate se poate amplasa post trafo pe proprietate, respectând normele în vigoare.

## **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).

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 împrejurimi. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, dublate de gard viu. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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 de colț: C.U.T. Maxim = 2,64

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

Întocmit :

arh. Sorin Scripcariu .....

dr. arh. Vasile Mitrea .....

arh. Diana Holircă .....

arh. Razvan Coca .....

**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 parcelele,
- 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 circulației 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. Sorin Scripcariu

arh. Diana Holircă

arh. Razvan Coca