

**FIȘA PROIECTULUI**

<b>Denumirea lucrării</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ, vezi pct. 4</b> <i>P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brânsușelor</i>
<b>Amplasament</b>	Str. Gării, Nr. 19, Cluj-Napoca, jud. Cluj.
<b>Beneficiar</b>	<b>KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.</b> Com. Bonțida, sat Râscruci, nr. 368A, jud. Cluj, România
<b>Proiectant</b>	<b>TRANS FORM S.R.L.</b> Mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj
<b>Faza de proiectare</b>	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
<b>Nr. documentație</b>	1135/2022
<b>Data</b>	Decembrie 2024

## LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

**PROIECTANT ARHITECTURĂ:**

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

Mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Raul DATEȘ

Arh. Bogdan MANOLE

Arh. Andrei NICULAȘ

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ, Strada GĂRII, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Prezenta documentației se întocmește la cererea **KORO LANDO REAL ESTATE SRL** prin **GAVRIL-MARIUS ZAHARIA** și are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru investiția “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ”, terenul fiind situat pe Strada Gării, FN., Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania, identificat prin extras NR. C.F: **260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546** și plan de situație conform planșelor desenate.

#### I. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b><u>Denumirea Proiectului:</u></b>	“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ, vezi pct. 4”
<b><u>Amplasament:</u></b>	Strada Gării, FN., Mun. Cluj Napoca, Jud. Cluj, Romania
<b><u>Beneficiar:</u></b>	KORO LANDO REAL ESTATE SRL
<b><u>Proiectant general:</u></b>	TRANS FORM S.R.L.
<b><u>Proiect nr.:</u></b>	1135 / 2022
<b><u>Data elaborării:</u></b>	Decembrie 2024

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:****Solicitări ale temei-program**

La cererea beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcelele cu C.F. nr. **260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546** situate pe Strada Gării, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ - vezi pct. 4”**, Strada Gării, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

**Dreptul de proprietate asupra imobilului:**

Conform C.F: **260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546** dreptul de proprietate asupra imobilelor revine societății KORO LANDO REAL ESTATE SRL și este prezentat în **anexa 1**.

**Anexa 1.**

Nr. crt.	Carte Funciara Nr.	Proprietar	Suprafata acte CF
1.	260736	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	5084
2.	267494	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	18984
3.	267504	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	87
4.	267507	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	2284
5.	267509	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	1260
6.	267518	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	556
7.	267520	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	778
8.	267521	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	173
9.	267522	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	504
10.	267528	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	7420
11.	267531	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	467
12.	267535	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	805
13.	267537	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	185
14.	267543	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	284
15.	267546	KORO LANDO REAL ESTATE SRL	2106
			40977

**Se propun următoarele lucrări care presupun modificarea indicilor urbanistici existenți.**

- Schimbarea destinației zonei studiate din  
**U.T.R. Ve** – *Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic*; **U.T.R. RiM** – *Restructurarea zonelor cu caracter industrial* **U.T.R. RrM1** – *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat*

Pagina 4 din 23

*restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

în

**UTR A Armatura** - Zonă mixtă; **UTR RrM1\_Armatura** - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis; **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 3109** din **08.12.2022** emis de Primăria Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în:

**U.T.R. Ve** – Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic

**U.T.R. RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial

**U.T.R. RrM1** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE:**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014, HCL 118/2015, HCL 579/2018.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Certificat de Urbanism 3109 din 08.12.2022.
- Avizul de Oportunitate 94 din 22.03.2024.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **• Date privind evoluția zonei**

Arealul studiat este platforma industrială Armătura, parte dintr-un lanț de platforma industriale aflate în proximitatea nordică a căii ferate și care conform strategiei de dezvoltare și a planului urbanistic general al municipiului trebuie restructurate, cu mutarea activității industriale spre exteriorul intravilanului.

Restructurarea acestora este în stadii diferite, platforma Libertatea și Tehnofrig fiind în curs de restructurare, platforma Mucart are un plan urbanistic zonal aprobat iar platforma Carbochim are procedura de restructurare încheiată.

#### **• Caracterul semnificativ al zonei, relaționate cu evoluția localității**

Arealul studiat face parte dintr-un lanț de platforme industriale aflate în proximitatea nordică a căii ferate și care conform strategiei de dezvoltare și a planului urbanistic general al municipiului trebuie restructurate. Se dorește mutarea activității industriale spre exteriorul intravilanului.

#### **• Potențial de dezvoltare**

Amplasamentul studiat beneficiază de un potențial deosebit, dat de apropierea de zona centrală, de zona gării și de faptul că beneficiază de deschiderea spre pârâul Nadăș. Totodată se află lângă parcul Armătura – parc a cărui modernizare a fost finalizată în luna Iulie a anului 2023. Potențialul de dezvoltare

este dat și de suprafața mare care se poate reglementa, geomorfologia terenului și echiparea edilitară existentă, toate aceste aspecte fiind datorate existenței platformei industriale.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE / PREVEDERI ALE P.U.G.

### • Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj Napoca, în intravilan, într-un areal industrial și urbanizat începând cu secolul XX.

### • Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c

Polii de interes ai orașului sunt amplasați de-a lungul axei E-V, urmând geografia naturală a văii Someșului Mic.

Accesul în zona studiată se poate realiza atât cu autoturismul cât și prin diferite mijloace de transport în comun. Calea ferată se constituie ca o barieră forte în cadrul țesutului urban, punctele de interes fiind amplasate exclusiv la sud de aceasta, cu consecința apariției unor zone de presiune în trafic pe arterele de legătură în continuarea punctelor de traversare - str. Horea, str. Fabricii de Chibrituri, str. Oașului, str. Traian.

## 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### • Relieful

Amplasamentul este relativ plan. Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Cluj se situează în Podișul Someșan, localitatea dezvoltându-se în lungul văii Someșului Mic, pe direcția aprox. V-E, fiind flancată de șiruri de dealuri atât la nord, cât și la sud.

### • Clima

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 557 mm.

### • Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)

Pentru săpăturile fundațiilor se recomandă executarea unei incinte de piloți forți, secanți, de la suprafața terenului, lungimea piloților va fi de cca. 15,00m (pentru corpurile cu două niveluri de subsol) și vor fi sprijiniți la nivelul grinzii de coronament și la alte nivele ce vor rezulta din calculul împingerii pământului, pe măsura execuției săpăturii. Ca măsură alternativă, incinta se poate realiza și din pereți mullați.

Pentru coborârea nivelului hidrostatic sub cota de fundare, atât pe timpul execuției săpăturilor, cât și în timpul execuției construcției, se recomandă realizarea de epuizmente în incintă. Sistemul de epuizment se recomandă a se dimensiona pe baza unui caiet de sarcini elaborat de o firmă specializată.

De asemenea, atât în timpul realizării execuției săpăturilor pentru fundații, cât și a construcției propriuzise, se va acorda o deosebită atenție la construcțiile învecinate, evitând astfel deteriorarea acestora.

Ca soluție de fundare se va adopta un radier general și îmbunătățirea terenului sub radier/fundare indirectă, îmbunătățirea și omogenizarea terenului sub radier făcându-se fie prin metode tip jet - grouting, fie cu elemente fișate de îndesare (ex. incluziuni rigide, barete, piloți) încastrate în stratul necoeziv grosier

întâlnit sub adâncimea de 10,0 - 12,6 m de la nivelul terenului existent, dimensionarea acestor lucrări făcându-se de către o unitate de profil funcție de calculele tehnico-economice și de restricțiile impuse în exploatare și diafragme perimetrare pentru subsol, realizând o „cuvă în cuvă”.

Se va ține cont de înfoierea / afânarea materialelor pe fundul săpăturii după îndepărtarea sarcinii geologice; astfel, terenul de fundare va fi recompatat și execuția unui prism de agregate amestec necoezive (ex. balast) cu grosimi de min 30-50cm în vederea uniformizării terenului la talpa radierului.

Vor fi prevăzute hidroizolații orizontale și verticale până la suprafața terenului. (studiu geotehnic)

- **Condiții de inundabilitate (extras din Studiu de Inundabilitate)**

Amplasamentul este parțial inundabil la debitul cu probabilitatea anuală de depășire de 1% pe pârâul Nadas.

Pentru a se putea atinge ținta finală prevăzută în strategie, și anume asigurarea protecției la debitul cu probabilitatea anuală de depășire de 0.2%, sunt necesare lucrări ample de amenajare a întregului bazin hidrografic aferent pârâului Nadas, aceste lucrări neputând fi realizate local, în intravilanul Municipiului Cluj Napoca.

Drept urmare, prin lucrările propuse a se realiza în cadrul acestui proiect se dorește îmbunătățirea situației actuale, având ca rezultat creșterea gradului de protecție a zonei studiate, urmărindu-se reducerea graduală a suprafețelor potențial inundabile la viituri (conform strategiei), propunându-se realizarea tranzitării în siguranță a debitului cu probabilitatea de depășire de 1% + garda care să cuprindă și estimările cu privire la influența schimbărilor climatice.

Astfel, pentru asigurarea împotriva inundațiilor la debitele cu probabilitatea anuală de depășire de 1% + schimbări climatice pe pârâul Nadas, ca urmare a calculelor de inundabilitate realizate, se propun următoarele măsuri:

- Amenajarea spațiului verde și a accesului de pe latura vestică din str. Brândușelor la cota minimă de 334.35 mdM.
- Amenajarea spațiului verde pe latura nordică a amplasamentului (vecinătatea cursului de apă) la o cota minimă de la o cota minimă de 334.1 mdM în zona amonte, respectiv 332.55 mdM în zona aval.

## 2.4. CIRCULAȚIA

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

Ca remarcă generală, putem spune despre acest amplasament că este unul foarte bine racordat la rețeaua stradală a orașului precum și la rețeaua de Transport Public. Toate strazile adiacente amplasamentului și analizate în cadrul studiului de trafic sunt modernizate cu îmbrăcămînți asfaltice și dispun de trotuare pietonale. (*Studiu de Trafic*)

Accesul principal în zona studiată se realizează de pe str. Gării la care se adaugă str. Brândușelor și str. Oașului Fundătură.

- **Circulația Feroviară**

Linia de cale ferată se află în sudul amplasamentului.

La aproximativ 10 min de mers pe jos se află Gara Cluj-Napoca.

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

Strada Gării este propusă prin P.U.G. spre modernizare la profilul de 21 m. În cadrul Comisiilor Tehnice din cadrul Serviciului pentru Siguranța Circulației, s-au stabilit posibilitățile reale ale reconfigurării acesteia. Astfel, strada a fost propusă cu un segment la 3 benzi de circulație auto, cu posibilitate de stocaj a mașinilor pentru viraj/acces, cu trotuar de 2 m spre amplasamentul studiat și mobilarea străzii cu stație de BUS.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 3109 din 08.12.2022** emis de Primăria Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în:

- **U.T.R. Ve** – Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic
- **U.T.R. RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial
- **U.T.R. RrM1** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis

### • Relaționări între funcțiuni

În zonă, funcțiunile de interes public din oraș sunt organizate liniar, pe direcția E-V, în condițiile în care râul Someșul Mic și calea ferată constituie bariere urbanistice. În zonele de restructurare se propun punctual funcțiuni comerciale, de servicii și învățământ. Cu toate acestea, dotările de cartier sunt inexistente.

### • Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit

Fiind zonă de restructurare, s-a analizat P.O.T.-ul și C.U.T.-ul documentațiilor de urbanism aprobate pentru alte zone de restructurare. Indicii de restructurare pentru parcelele comune cu funcțiuni mixte este P.O.T=60% și C.U.T=2.8.

### • Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Datorită densității de populație relativ scăzute, edificarea în continuare a cartierului este necesară, pentru asigurarea masei critice necesare funcționării activităților de suport ale zonei – comerț, servicii medicale și personale, sport etc.

### • Asigurarea cu spații verzi

Exceptând proiectele în curs de construire: Parcul Armătura și Parcul Feroviarilor, spațiul verde public lipsește. Malurile râului nu sunt amenajate și activate de funcțiuni conexe pentru a crea un culoar verde în oraș, în legătura cu proiectul de reabilitare a Someșului Mic.

Prin proiectul de restructurare a zonei Armătura, imobilele vor avea o retragere de 30 de m față de albia minoră a pârâului Nadăș. Acest spațiu va fi amenajat ca spațiu verde și va fi susținut de funcțiunile de servicii și comerț prezente la parterul imobilelor propuse. Se propun construcții cu amprentă la sol redusă pentru a mări atractivitatea zonei verzi.

### • Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu sunt prezente riscuri naturale în arealul studiat și în zonele vecine.

### • Principalele disfuncționalități

- Lipsa unui centru de interes local situat la nord de calea ferată;
- Densitatea scăzută a populației;
- Lipsa unei relații între cetățeni și spațiul public;
- Zona neatractivă datorate prezenței funcțiunilor industriale;
- Absența spațiilor verzi amenajate și a unei relații cu pârâul Nadăș;



## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Adiacent zonei studiate se regăsesc toate rețelele edilitare necesare, la capacități suficiente pentru implementarea obiectivelor prezentului PUZ.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu ...

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

### • Punctul de vedere al administrației publice locale

Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca prevede prin zonificarea la nivelul P.U.G. relocarea industriei și dezvoltarea dotărilor de interes public și a locuirii, precum și creșterea densității. De asemenea, se dorește activarea malurilor cursurilor de apă și crearea unui coridor verde care să strabată orașul.

### • Punctul de vedere elaboratorului

Platforma Armătura beneficiază de un potențial deosebit, dat de apropierea de zona centrală, de zona gării și de faptul că beneficiază de o deschidere spre Nadăș. Totodată beneficiază de apropierea față de parcul Armătura și parcuș Feroviarilor. O proporție de 99,49% din arealul studiat este în UTR de restructurare, fapt care constituie o oportunitate de dezvoltare a zonei studiate în cadrul orașului.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Schimbarea destinației zonei studiate din  
**U.T.R. Ve** – *Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic*; **U.T.R. RiM** – *Restructurarea zonelor cu caracter industrial* **U.T.R. RrM1** – *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*  
în  
**UTR A Armătura** - *Zonă mixtă*; **UTR RrM1\_Armătura** - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis*; **UTR Ve** - *Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic* pentru imobilele cu C.F. nr. **260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546** prezentate în anexa 1.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

1. A.U.01 Analiza privind poziționarea zonei la nivelul țesutului urban
2. A.U.02 Analiza unităților de învățământ existente și propuse
3. A.U.03 Analiza P.U.G. și a documentațiilor aprobate
4. A.U.04 Analiza privind accesibilitatea zonei privind circulațiile și analiza calitativă a circulațiilor
5. A.U.05 Analiza viabilității urbanistice
6. A.U.06 Analiza vizibilității urbanistice

### 1. Analiza privind poziționarea zonei la nivelul țesutului urban

Poli de interes sunt amplasați de-a lungul axei E-V, urmând natural geografia văii Someșului și arterele principale din oraș.

Calea ferată se constituie ca o barieră forte în cadrul țesutului urban, punctele de interes fiind amplasate exclusiv la sud de acesta, cu consecința apariției unor zone de presiune în trafic pe arterele de legătură în continuarea punctelor de traversare - str. Fabricii, Horea, Paris, Tăietura Turcului și în nodurile importante – Piața Mărăști, Piața Avram Iancu, Piețele L. Blaga și Unirii.

Introducerea unor poli de interes la nord de calea ferată ar avea ca prin efect polarizarea și coagularea urbanistică a acestui vast areal și reducerea necesităților de mobilitate și a traficului în ansamblu. Totodată introducerea de poli de interes cu rezidențial de calitate, funcțiuni comerciale, de servicii, loisir urban și spații verzi de calitate ar însemna realizarea unui deziderat al temei de proiectare a viitorului P.U.G., respectiv tranziția de la un oraș tradițional, excesiv coagulat în jurul zonei centrale la un oraș de tip metropolă multipolară.

### 2. Analiza unităților de învățământ existente și propuse

În zona studiată, dotările de învățământ existente au capacitatea de a acoperi necesarul actual și cel generat de proiectele în derulare. Rămâne nerezolvată problema locurilor la creșă, situație de notorietate la nivelul Municipiului, unde există un deficit de 912 de locuri. Această situație ar putea fi ameliorată dacă la nivelul proiectelor de restructurare urbană s-ar include obligativitatea realizării unei creșe dimensionată care să preia minim numărul de copii raportat la populația indusă de respectivul proiect.

### 3. Analiza PUG și a documentațiilor aprobate

În zona de studiu se află platformele fostelor industrii Carbochim, Unirea, Clujana, Libertatea, Mucart, - Sanex și Terapia fiind amplasate mai departe spre est. În prezent, se desfășoară activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, depozitare etc. Unele spații sunt abandonate. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Procesul de restructurare vizat prin PUG este unul lent, PUZ-urile de restructurare s-au finalizat doar în ultimii 2 ani, fapt influențat de neclarități privind contractele de restructurare. Doar platforma Liberty s-a reconfigurat în mod concret, însă prima documentație PUZ în baza căreia s-a realizat prima etapă datează dinaintea anului 2014, anul aprobării PUG în vigoare astăzi.

Platforma industrială Clujana este un alt areal major ce este propus prin PUG spre restructurare. În acest caz, restructurarea va fi dificilă datorită numărului mare de proprietari și a obligativității realizării unei conexiuni cu str. Fabricii, conexiune ce depinde de proprietăți aflate în alte UTR-uri.

Zona verde adiacentă Someșului, parcul Feroviarilor și Armătura, este în curs de amenajare, proiectele tehnice fiind realizate și execuția fiind la faza de licitație publică.

Un alt proiect semnificativ este crearea legăturii auto între str. Oașului și Răsăritului printr-un pod auto.

### 4. Analiza privind accesibilitatea zonei privind circulațiile

Zona deși amplasată relativ central în municipiu, este izolată de restul țesutului urban.

Există 3 puncte de conectare în acest moment:

- prin str. Oașului
- prin str. Piața Gării
- prin str. Fabricii de Chibrituri

Străzile Fabricii de Chibrituri și str. Gării vor deveni principala axă a unui nou cartier, odată cu finalizarea restructurării platformelor industriale din zonă. În acest moment platforma Libertatea se apropie de finalul restructurării, platformele Mucart și Tehnofrig au PUZ-uri aprobate și TDR a fost avizat favorabil în CTATU la începutului anului 2023.

La capetele acestei axe sunt intersecții denivelate – podul Gării și la nivel cu girație – str. Oașului, girație care urmează a fi lărgită odată cu realizarea proiectului TDR.

De asemenea se prognozează ca aceste străzi, împreună cu Piața Gării să funcționeze ca o girație de unic sens, similar Piețelor Avram Iancu și Cipariu. Totodată există intenții ca în zona infrastructurii feroviare să apară un nod inter-modal cu o autogară.

Din punct de vedere al transportului public, pe str. Gării nu există linii de transport în comun, dar în Piața Gării au stație majoritatea liniilor urbane și metropolitane. Legătura cu Piața Gării se realizează pietonal prin pasajul de sub linii, legătură sub-utilizată și cu probleme de mentenanță și securitate.

## 5. Analiza viabilității urbanistice

Zona în studiu este încadrată de sectoare cu viabilitate urbanistică foarte diferită.

La sud zona se învecinează cu Gara Cluj Napoca, sectorul de triaj. Aceasta reprezintă astăzi o barieră urbanistică forte și este sub-utilizată și părăginită. Potențialul apariției unui nod inter-modal ar schimba factura zonei și ar potența-o.

La est zona se învecinează cu platforma Libertatea, în curs de restructurare. Tot la est, la intersecția cu str. Oașului urmează a fi restructurată platforma TDR, creându-se astfel un front continuu restructurat până la Armătura.

Spre vest, presată între incinta Armătura și str. Brândușelor se află o fâșie cu locuințe individuale, pe loturi foarte mici, rezultate în urma creării fabricii. Locuirea se desfășoară aici în condiții improprii. Acest sector urban împreună cu vis-a-vis-ul ar trebui restructurate în viitor, datorită mixajului industrial / rezidențial și a fondului construit de calitate scăzută.

La nord, terenul studiat se învecinează cu culoarul râului Nadăș, pe malul stâng având o zonă cu case, o platformă încă activă și platforma Mucart unde activitatea a încetat și a început demolarea construcțiilor în vederea implementării PUZ-ului de restructurare aprobat.

Pe această latură va trebui ținut seama de continuarea amenajărilor prevăzute în PUZ-ul Liberty și Mucart și de prevederile Legii Apelor, Legea 107 / 1996, unde la Anexa 2 se precizează că pentru cursurile de apă cu o lățime între 10 și 50 m se va asigura zonă de protecție de 15m de la limita albiei minore. Pentru această zonă a fost solicitată o retragere de 30 de albia minoră a pârâului Nadăș prin Avizul de Oportunitate 94 din 22.03.2024.

## 6. Analiza vizibilității urbanistice

### • Regimul Juridic

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform Certificatului de Urbanism nr. 3109 din 08.12.2022

Conform C.F: **260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546** dreptul de proprietate asupra imobilelor revine societății KORO LANDO REAL ESTATE SRL și este prezentat în **anexa 1**.

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

Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca prevede prin zonificarea la nivelul P.U.G. relocarea industriei și dezvoltarea dotărilor de interes public și a locuirii, precum și creșterea densității. De asemenea, se dorește activarea malurilor cursurilor de apă și crearea unui coridor verde care să strabată orașul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3109 din 08.12.2022 emis de Primăria Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în: **U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic**, **U.T.R. RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial**, **U.T.R. RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis**.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic se conservă, urmând să fie valorificată prin amenajări peisagere. Se redă orașului peste 200 de m lungime pe malul Nadășului prin amenajări adecvate pentru susținerea accesibilității culoarelor verzi ale orașului, fără costuri pentru autoritatea publică locală și pentru comunitate. Pe lângă suprafața verde reglementată prin UTR Ve, se adăuga suprafețele verzi de la nivelul ansamblului. Spațiile verzi se vor activa prin funcțiuni complementare, conturând astfel un nou spațiu de loisir pentru comunitate. Propunerea va ameliora peisajul urban și va crea un dialog între platforma Armătura și malurile opuse ale râului, valorificând astfel cadrul natural.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții etc.) presupune:

- Circulații auto și pietonale aferente regularizării străzii Oașului Fundătură, la 3 benzi de circulație auto și trotuar de 1,5 m.
- Modernizarea străzii Gării prin adăugarea unei benzi pentru a fluidiza circulația din intersecții, asigurarea unei stații de BUS cu lungimea utilă de 30 de m, circulație pietonală de 2 m înspre amplasament.
- Amenajarea intersecției tip "T" a străzii Oașului Fundătură cu strada Gării, care va beneficia de spațiu de stocaj pentru virajul la stânga.
- Treckerile de pietoni se vor prevedea cu instalații de supra-iluminare.

#### Bilanțul necesarului de parări pentru dezvoltarea propusă:

nr. crt.	FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ UTILĂ	NR. UNITĂȚI	MODALITATE DE CALCUL	ATRIBUT CALCUL AUTO	NECESAR PARCĂRI AUTO	ATRIBUT CALCUL TUBULATURĂ E-AUTO	NECESAR TUBULATURĂ ÎNCĂRCARE E-AUTO	ATRIBUT CALCUL STAȚII E-AUTO	NECESAR STAȚII ÎNCĂRCARE E-AUTO	ATRIBUT CALCUL VELO	NECESAR PARCĂRI VELO	Procent
1	Apartamente Au < 100 mp	74850,41	1043	1 loc / ap	1	1043	1	1103	0,2	221	1	1103	85,09%
2	Apartamente Au > 100 mp	3939,50	36	2 loc / ap	2	72	1	12	0,2	3	1	6	0,78%
3	Comerț	1500,30	0	1 loc / 50 AU	50	28	0,2	6	0,2	6	50	28	1,64%
4	Alimentație publică	1444,20	0	1 loc / 20locuri la masă = 30 mp	30	46	0,2	9	0,2	10	0	0	1,57%
5	Sport - Gym	440,00	0	1 loc / 250 mp	250	1	0,2	0	0,2	1	250	1	0,48%
6	Birouri	6862,30	0	1loc/ 80 mp AU	80	85	0,2	17	0,2	17	80	85	7,48%
7	Hotel de apartamente****	1748,00	33	1loc/ 40% din camere	0,4	13	0,2	3	0,2	3	0	0	1,91%
8	Creșa	960,00	0	1 loc / 200 mp Au	200	5	0,2	1	0,2	1	100	10	1,05%
	<b>TOTAL</b>	<b>91744,70</b>				<b>1293</b>		<b>1151</b>		<b>262</b>		<b>1233</b>	<b>100%</b>

### Calculul sintetic al locurilor de parcare auto:

TOTAL			
nr. crt.	FUNCȚIUNE	NECESAR PARCĂRI AUTO	Procent
1	Apartamente	1115	86,23%
2	Comerț	88	6,81%
3	Birouri	85	6,57%
4	Creșă	5	0,39%
TOTAL		1293	100,00%

### Organizarea circulației pietonale

La nivelul arealului restructurat se urmărește limitarea accesului auto la perimetru amplasamentului în vederea prioritizării circulației pietonale. Acesta este un principiu recurent în dezvoltările urbane recente din multe orașe europene importante, prin care se încearcă diversificarea și creșterea suprafețelor spațiilor destinate exclusiv pietonilor. În contextul în care marea majoritate a orașelor europene au de peste 20 de ani o politică de diminuare a prezenței mașinilor atât în centrele urbane, cât și în cartierele rezidențiale, acest lucru realizându-se în paralel cu densificarea orașelor. Considerăm că și pe acest amplasament o rezolvare prin care se păstrează un spațiu cât mai amplu destinat circulației pietonale (și doar ocazional carosabile), precum și spațiilor verzi, reprezintă un mare plus pentru oraș. Date fiind condițiile existente ale amplasamentului, considerăm că o astfel de soluție este nu doar posibilă, ci chiar optimă.

La nivelul proiectului s-a propus eliminarea drumurilor interioare pentru vehicule, pentru a maximiza siguranța tuturor locuitorilor și a reduce poluarea, creând astfel un mediu mai pașnic și mai prietenos:

- Unul dintre cele mai puternice argumente în favoarea eliminării drumurilor interioare este **creșterea siguranței**. Fără trafic auto în interiorul complexului, riscurile de accidente scad semnificativ, oferind locuitorilor, și în special copiilor, libertatea de a explora și de a se juca în siguranță. Acest aspect este crucial pentru familiile cu copii și contribuie la crearea unui sentiment de comunitate.
- **Reducerea zgomotului și a poluării** - eliminarea traficului auto interior minimizează poluarea fonică și aerului, creând un mediu mai sănătos și mai plăcut pentru locuitori. Aceasta îmbunătățește calitatea vieții și sprijină obiectivele de dezvoltare durabilă, în linie cu tendințele europene de urbanism și planificare spațială sustenabilă.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonificării propuse prin Planul Urbanistic Zonal propunem următoarele unități funcționale:

**UTR A Armatura** - Zonă mixtă; **UTR RrM1\_Armatura** - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis; **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

NR.CRT.	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUȘ	
	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	RiM	Industrie	40.767,13	99,49%	0,00	0,00%
2	RrM1	Industrie	1,41	0,00%	0,00	0,00%
3	Ve	Spații verzi	208,46	0,51%	0,00	0,00%
4	A Armatura	Funcțiuni mixte	0,00	0,00%	39.191,95	95,64%
5	RrM1 Armatura	Teren liber de construcții	0,00	0,00%	1.576,60	3,85%
6	Ve	Spații verzi	0,00	0,00%	208,46	0,51%
Total			40.977,00	100,00%	40.977,00	100,00%

Indicii urbanistici pentru UTR-urile propuse sunt următorii:

UTR UTR A Armatura - Zonă mixtă	
Arie UTR	39.191,95 mp
POT	60,00%
CUT	2,80

UTR - RrM1 Armatura - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis	
Arie UTR	1.576,60 mp
POT	50,00 %
CUT	2,60

UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	
Arie UTR	208,46 mp
POT	1,00%
CUT	0,10

În vederea implementării investiției, se admite parcelarea terenului cu indicatori variabili (CUT între 0 și 3,80) cu condiția ca indicatorii calculați la nivelul UTR-ului să se încadreze în limita propusă.

În situația în care parcela de pe str. Brândușelor nr. 14-14A-14B ( C.F. nr. 258527) din vecinătatea pâ râului Nadăș, încadrată conform P.U.G. preponderent în UTR RrMI și parțial în UTR Rim, este inclusă în U.T.R. Rim \_ Armătura și reglementate în sensul desființării fondului construit existent și amenajarea unui acces pietonal și velo din strada Brândușelor la spațiul verde adiacent culoarului Nadășului, **se admite majorarea CUT cu 10%** pentru zona mixtă (U.T.R. Rim\_Armătura), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, Art.32, alin (7), **respectiv CUT maxim = 3 ADC/mp.**

Indicii Urbanistici pentru fiecare parcela sunt următorii:

NR.CRT.	UTR	BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPUȘ	
		NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 1	Teren liber de construcții	4.121,27	54,293%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 1	Construcții existente	3.469,52	45,71%	29,65	0,39%
3	A Armatura	Parcela 1	Construcții propuse	0,00	0,00%	3.591,35	47,31%
4	A Armatura	Parcela 1	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	862,51	11,36%
5	A Armatura	Parcela 1	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	563,23	7,42%
6	A Armatura	Parcela 1	Pietonale	0,00	0,00%	2.544,05	33,51%
7	A Armatura	Parcela 1	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 1	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 1	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>7590,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>7590,79</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	45,71%	47,31%
CUT	0,74	3,29
Ac	3.469,52	3.591,35
Ad	5.606,79	24.981,23

POT max reglementat parcela 1 = 60%  
CUT max reglementat parcela 1 = 3,80

NR.CRT.	UTR	BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPUȘ	
		NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 2	Teren liber de construcții	4.000,10	35,29%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 2	Construcții existente	7.336,21	64,71%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 2	Construcții propuse	0,00	0,00%	5.415,26	47,77%
4	A Armatura	Parcela 2	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	948,02	8,36%
5	A Armatura	Parcela 2	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	923,43	8,15%
6	A Armatura	Parcela 2	Pietonale	0,00	0,00%	4.049,59	35,72%
7	A Armatura	Parcela 2	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 2	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 2	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>11336,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>11336,31</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	64,71%	47,77%
CUT	1,31	3,26
Ac	7.336,21	5.415,26
Ad	14.869,27	36.928,06

POT max reglementat parcela 2 = 60%  
CUT max reglementat parcela 2 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 3	Teren liber de construcții	3.116,43	41,92%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 3	Construcții existente	4.317,88	58,08%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 3	Construcții propuse	0,00	0,00%	3.231,28	43,46%
4	A Armatura	Parcela 3	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	1.059,61	14,25%
5	A Armatura	Parcela 3	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	817,36	10,99%
6	A Armatura	Parcela 3	Pietonale	0,00	0,00%	2.326,04	31,29%
7	A Armatura	Parcela 3	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 3	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 3	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>7434,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>7434,30</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	58,08%	<b>43,46%</b>
CUT	0,58	<b>3,34</b>
Ac	4.317,88	3.231,28
Ad	4.331,45	24.823,57

POT max reglementat parcela 3 = 60 %  
CUT max reglementat parcela 3 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 4	Teren liber de construcții	3.499,38	46,62%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 4	Construcții existente	4.006,22	53,38%	71,65	0,95%
3	A Armatura	Parcela 4	Construcții propuse	0,00	0,00%	2.844,56	37,90%
4	A Armatura	Parcela 4	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	1.958,43	26,09%
5	A Armatura	Parcela 4	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	637,48	8,49%
6	A Armatura	Parcela 4	Pietonale	0,00	0,00%	1.993,47	26,56%
7	A Armatura	Parcela 4	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 4	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 4	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>7505,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>7505,60</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	53,38%	<b>37,90%</b>
CUT	0,93	<b>2,84</b>
Ac	4.006,22	2.844,56
Ad	7.009,40	21.304,60

POT max reglementat parcela 4 = 60 %  
CUT max reglementat parcela 4 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 5	Teren liber de construcții	48,42	2,86%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 5	Construcții existente	1.646,88	97,14%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 5	Construcții propuse	0,00	0,00%	712,06	42,00%
4	A Armatura	Parcela 5	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	944,75	55,73%
5	A Armatura	Parcela 5	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	A Armatura	Parcela 5	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	A Armatura	Parcela 5	Circulații	0,00	0,00%	38,49	2,27%
8	A Armatura	Parcela 5	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 5	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>1695,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>1695,30</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	97,14%	<b>42,00%</b>
CUT	1,94	<b>0,84</b>
Ac	1.646,88	712,06
Ad	3.293,76	1.424,12

POT max reglementat parcela 5 = 60 %  
CUT max reglementat parcela 5 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Ve	Parcela 6	Teren liber de construcții	208,46	100,00%	0,00	0,00%
2	Ve	Parcela 6	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	Ve	Parcela 6	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	Ve	Parcela 6	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	208,46	100,00%
5	Ve	Parcela 6	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	Ve	Parcela 6	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	Ve	Parcela 6	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	Ve	Parcela 6	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	Ve	Parcela 6	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>208,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>208,46</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	0,00%	<b>0,00%</b>
CUT	0,00	<b>0,00</b>
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat parcela 6 = 1 %  
CUT max reglementat parcela 6 = 0,10

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	RrM1_Armatura	Parcela 7	Teren liber de construcții	699,79	57,05%	0,00	0,00%
2	RrM1_Armatura	Parcela 7	Construcții existente	526,84	42,95%	0,00	0,00%
3	RrM1_Armatura	Parcela 7	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	RrM1_Armatura	Parcela 7	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	1.226,63	100,00%
5	RrM1_Armatura	Parcela 7	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	RrM1_Armatura	Parcela 7	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	RrM1_Armatura	Parcela 7	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	RrM1_Armatura	Parcela 7	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	RrM1_Armatura	Parcela 7	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>1226,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>1226,63</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	42,95%	<b>0,00%</b>
CUT	0,80	<b>0,00</b>
Ac	526,84	-
Ad	978,02	-

POT max reglementat parcela 7 = 50 %  
CUT max reglementat parcela 7 = 2,60

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	RrM1_Armatura	Parcela 8	Teren liber de construcții	276,87	79,00%	0,00	0,00%
2	RrM1_Armatura	Parcela 8	Construcții existente	73,60	21,00%	0,00	0,00%
3	RrM1_Armatura	Parcela 8	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	RrM1_Armatura	Parcela 8	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	350,47	100,00%
5	RrM1_Armatura	Parcela 8	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	RrM1_Armatura	Parcela 8	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	RrM1_Armatura	Parcela 8	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	RrM1_Armatura	Parcela 8	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	RrM1_Armatura	Parcela 8	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>350,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>350,47</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	21,00%	<b>0,00%</b>
CUT	0,33	<b>0,00</b>
Ac	73,60	-
Ad	114,75	-

POT max reglementat parcela 8 = 50 %  
CUT max reglementat parcela 8 = 2,60

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 9	Teren liber de construcții	2.279,04	92,32%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 9	Construcții existente	189,72	7,68%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 9	Construcții propuse	0,00	0,00%	113,92	4,61%
4	A Armatura	Parcela 9	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	2.209,14	89,48%
5	A Armatura	Parcela 9	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	A Armatura	Parcela 9	Pietonale	0,00	0,00%	145,71	5,90%
7	A Armatura	Parcela 9	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 9	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 9	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>2468,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>2468,76</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	7,68%	4,61%
CUT	0,10	0,05
Ac	189,72	113,92
Ad	255,07	113,92

POT max reglementat parcela 9 = 60%

CUT max reglementat parcela 9 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 10	Teren liber de construcții	184,92	100,00%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 10	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 10	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	A Armatura	Parcela 10	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	0,00	0,00%
5	A Armatura	Parcela 10	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	A Armatura	Parcela 10	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	A Armatura	Parcela 10	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 10	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	184,92	100,00%
9	A Armatura	Parcela 10	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>184,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>184,92</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	0,00%	0,00%
CUT	0,00	0,00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat parcela 10 = 60%

CUT max reglementat parcela 10 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 11	Teren liber de construcții	276,14	99,03%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 11	Construcții existente	2,70	0,97%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 11	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	A Armatura	Parcela 11	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	0,00	0,00%
5	A Armatura	Parcela 11	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	A Armatura	Parcela 11	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	A Armatura	Parcela 11	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 11	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	278,84	100,00%
9	A Armatura	Parcela 11	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>278,84</b>	<b>100,00%</b>	<b>278,84</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	0,97%	0,00%
CUT	0,01	0,00
Ac	2,70	-
Ad	2,70	-

POT max reglementat parcela 11 = 60%

CUT max reglementat parcela 11 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 12	Teren liber de construcții	76,21	100,00%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 12	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	A Armatura	Parcela 12	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	A Armatura	Parcela 12	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	0,00	0,00%
5	A Armatura	Parcela 12	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	A Armatura	Parcela 12	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	A Armatura	Parcela 12	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%
8	A Armatura	Parcela 12	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	76,21	100,00%
9	A Armatura	Parcela 12	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>76,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>76,21</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	0,00%	0,00%
CUT	0,00	0,00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat parcela 12 = 60%

CUT max reglementat parcela 12 = 3,80

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	A Armatura	Parcela 13	Teren liber de construcții	337,51	54,40%	0,00	0,00%
2	A Armatura	Parcela 13	Construcții existente	282,94	45,60%	26,29	4,24%
3	A Armatura	Parcela 13	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	A Armatura	Parcela 13	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	199,83	32,21%
5	A Armatura	Parcela 13	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	A Armatura	Parcela 13	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7	A Armatura	Parcela 13	Circulații	0,00	0,00%	394,34	63,56%
8	A Armatura	Parcela 13	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	A Armatura	Parcela 13	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				<b>620,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>620,46</b>	<b>100,00%</b>

	EXISTENT	PROPUȘ MOBILARE
POT	45,60%	0,00%
CUT	0,60	0,00
Ac	282,94	-
Ad	369,96	-

POT max reglementat parcela 13 = 60%

CUT max reglementat parcela 13 = 3,80



Parcela 1	POT max reglementat parcela 1 = 60 % CUT max reglementat parcela 1 = 3,80
Parcela 2	POT max reglementat parcela 2 = 60 % CUT max reglementat parcela 2 = 3,80
Parcela 3	POT max reglementat parcela 3 = 60 % CUT max reglementat parcela 3 = 3,80
Parcela 4	POT max reglementat parcela 4 = 60 % CUT max reglementat parcela 4 = 3,80
Parcela 5	POT max reglementat parcela 5 = 60 % CUT max reglementat parcela 5 = 3,80
Parcela 6	POT max reglementat parcela 6 = 1 % CUT max reglementat parcela 6 = 0,10
Parcela 7	POT max reglementat parcela 7 = 50 % CUT max reglementat parcela 7 = 2,60
Parcela 8	POT max reglementat parcela 8 = 50 % CUT max reglementat parcela 8 = 2,60
Parcela 9	POT max reglementat parcela 9 = 60 % CUT max reglementat parcela 9 = 3,80
Parcela 10	POT max reglementat parcela 10 = 60 % CUT max reglementat parcela 10 = 3,80
Parcela 11	POT max reglementat parcela 11 = 60 % CUT max reglementat parcela 11 = 3,80
Parcela 12	POT max reglementat parcela 12 = 60 % CUT max reglementat parcela 12 = 3,80
Parcela 13	POT max reglementat parcela 13 = 60 % CUT max reglementat parcela 13 = 3,80

## Indici urbanistici UTR-urile propuse.

BILANȚ TERITORIAL - A Armatura				EXISTENT		PROBUS				
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	POT	EXISTENT	PROBUS
1	A Armatura	NA	Teren liber de construcții	17.939,89	45,77%	0,00	0,00%	54,23%	0,91	40,59%
2	A Armatura	NA	Construcții existente	21.252,06	54,23%	127,59	0,33%	21.252,06	2,80	15.908,43
3	A Armatura	NA	Construcții propuse	0,00	0,00%	15.908,43	40,59%	35.738,40		109.575,50
4	A Armatura	NA	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	8.182,30	20,88%			
5	A Armatura	NA	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	2.941,51	7,51%			
6	A Armatura	NA	Pietonale	0,00	0,00%	11.059,31	28,22%			
7	A Armatura	NA	Circulații	0,00	0,00%	432,84	1,10%			
8	A Armatura	NA	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	539,97	1,38%			
9	A Armatura	NA	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
				<b>39191,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>39191,95</b>	<b>100,00%</b>			

BILANȚ TERITORIAL - UTR Ve				EXISTENT		PROBUS				
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	POT	EXISTENT	PROBUS
1	Ve	NA	Teren liber de construcții	208,46	100,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%
2	Ve	NA	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-	-
3	Ve	NA	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-	-
4	Ve	NA	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	208,46	100,00%			
5	Ve	NA	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
6	Ve	NA	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
7	Ve	NA	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
8	Ve	NA	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
9	Ve	NA	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
				<b>208,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>208,46</b>	<b>100,00%</b>			

BILANȚ TERITORIAL - UTR RrM1_Armatura				EXISTENT		PROBUS				
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	POT	EXISTENT	PROBUS
1	RrM1_Armatura	NA	Teren liber de construcții	976,16	61,92%	0,00	0,00%	38,08%	0,69	0,00%
2	RrM1_Armatura	NA	Construcții existente	600,44	38,08%	0,00	0,00%	600,44	-	-
3	RrM1_Armatura	NA	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.092,77		
4	RrM1_Armatura	NA	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	1.576,60	100,00%			
5	RrM1_Armatura	NA	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
6	RrM1_Armatura	NA	Pietonale	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
7	RrM1_Armatura	NA	Circulații	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
8	RrM1_Armatura	NA	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
9	RrM1_Armatura	NA	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
				<b>1576,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>1576,60</b>	<b>100,00%</b>			

### Indici urbanistici pentru întregul areal restructurat.

BILANȚ TERITORIAL - LA NIVELUL ARIEI REGLEMENTATE						EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	POT	EXISTENT	PROPUȘ	
1	Teren liber de construcții	19.124,50	46,67%	0,00	0,00%	CUT	53,33%	38,82%	
2	Construcții existente	21.852,50	53,33%	127,59	0,31%	Ac	0,90	2,67	
3	Construcții propuse	0,00	0,00%	15.908,43	38,82%	Ad	21.852,50	15.908,43	
4	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	9.967,86	24,33%		36.831,17	109.575,50	
5	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	2.941,51	7,18%				
6	Pietonale	0,00	0,00%	11.058,80	26,99%				
7	Circulații	0,00	0,00%	432,84	1,06%				
8	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	539,97	1,32%				
9	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
		40977,00	100,00%	40977,00	100,00%				

### Bilanțul spațiilor verzi raportat la suprafața restructurată.

BILAȚ SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL / PESTE SUBSOL		PROPUȘ		
NR.CRT.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	
1	Spații verzi pe sol natural	10.635,21	25,95%	
2	Spații verzi peste S1 (min 60 cm pământ)	2.862,83	7,74%	
3	Spații verzi peste S2 (min 2m pământ)	308,15		
<b>TOTAL SPAȚII VERZI</b>		<b>13.806,19</b>	<b>33,69%</b>	

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentare cu apă

Conform Avizului de Amplasament nr. 3010/12934/2024 eliberat de către Compania de Apă Someș SA alimentarea cu apă se va face din rețelele existente.

#### Canalizare

Conform Avizului de Amplasament nr. 3010/12934/2024 eliberat de către Compania de Apă Someș SA evacuarea apelor uzate se va face în rețelele existente.

#### Alimentare cu energie electrică

Conform Avizului de Amplasament nr. 6010240404994 din 10.04.2024 eliberat de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Cluj-Napoca, alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente: 3 LES 10 KV.

#### Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului de amplasament 214596491 / 05.04.2024 eliberat de către SC Delgaz Grid SA, alimentarea cu gaze naturale se va face din rețelele existente de presiune redusă și medie, existente în zonă.

#### Gospodărire comunală

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate, la nivelul subsolului 1 sau la nivelul solului în puncte gospodărești îngropate.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Clădirile propuse vor fi astfel orientate așa încât să prioritizeze o însorire cât mai bună și o fragmentare a unor posibile culoare de vânt.

**apa:** apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale.

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

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

- autovehiculele locatarilor și a vizitatorilor ocazionali

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

**flora, fauna:** amplasamentul studiat se află într-o zonă urbanizată, vecinătatea acestuia fiind construită, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

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

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

Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală de 40977 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare.

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

Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Cluj-Napoca. Propunerea nu influențează alte planuri și programe, doar contribuție la coerența zonei.

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

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate.

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

Planul nu prezintă elemente relevante pentru mediu.

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

Conform zonificării propuse prin Planul Urbanistic Zonal propunem următoarele unități funcționale:

**UTR A Armatura** - Zonă mixtă; **UTR RrM1\_Armatura** - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis; **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

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

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

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Această acțiune are loc o singură dată.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

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

**c) natura transfrontieră a efectelor**

Nu este cazul de natură transfrontieră.

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

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea P.U.Z. nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

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

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 40977 mp.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :****I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural**

Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

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

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

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

**III) folosirea terenului în mod intensiv**

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

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

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

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru realizarea regularizării circulațiilor din zona studiată se vor face o serie de transferuri de proprietate cu domeniul public al UAT Cluj Napoca, conform tabelului de mai jos.

NR.CRT.	BILANT CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ	
	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Curți construcții	40.977,00	100,00%	36.064,50	88,01%
2	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Curți construcții	0,00	0,00%	1.695,30	4,14%
3	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drum	0,00	0,00%	539,97	1,32%
4	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Spații Verzi	0,00	0,00%	2.677,23	6,53%
<b>Total</b>			<b>40.977,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.977,00</b>	<b>100,00%</b>

În cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ sunt stabilite următoarele obiective de utilitate publică:

- Realizarea unui imobil cu funcțiunea de creșă care să poată acomoda minim necesarul din proiectul Armătura și trecerea cu titlu gratuit în Domeniul Public a unei suprafețe de 1695,30 mp – aferentă realizării creșei (Parcela 5).
- Realizarea și amenajarea suprafeței verzi din interiorul amplasamentului, trecerea cu titlu gratuit în domeniu public a suprafeței 2677,23 mp.
- Modernizarea străzii Gării și Oașului Fundătuă, asigurarea zonelor de stocaj pentru fluidizarea traficului, prevederea unei stații de BUS și trecerea unei suprafețe de 539,97 mp din proprietate privată în domeniu UAT Cluj-Napoca în vederea modernizării infrastructurii.
- Păstrarea și integrarea în viitoarea dezvoltare a turnului de apă, a bucății de cale ferată ce deservea platforma Armătura, a unora din elementele constructive ale clădirilor industriale;

În total, un procent de aproximativ 12 % din totalul suprafeței reglementate va trece în proprietatea UAT Cluj-Napoca.

Dezmembrarea pentru cedarea suprafeței în Domeniul Public se va face după recepția lucrărilor finale de construcție. Astfel beneficiarul va putea preda "la cheie", lucrările aferente obiectivelor de utilitate publică.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

##### Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca prevede prin zonificarea la nivelul P.U.G. relocarea industriei și dezvoltarea dotărilor de interes public și a locuirii, precum și creșterea densității. De asemenea, se dorește activarea malurilor cursurilor de apă și crearea unui coridor verde care să strabată orașul.

Propunerea prezintă 13 parcele din care:

- Parcelele 1, 2, 3 și 4 sunt rezervate pentru construirea locuințelor și a funcțiilor conexe
- Parcela 5 este destinată dotărilor publice
- Parcela 7 și 8 sunt destinate ca rezervă de urbanizare pentru imobilele cu front la strada Brândușelor care aparțin UTR-ului RrM1, pentru acestea se va aplica regulamentul aferent RrM1.
- Parcela 6 și 9 vor fi amenajate ca spații verzi
- Parcelele 10, 11 și 12 sunt destinate modernizării infrastructurii de drumuri
- Parcela 13 este rezervată pentru realizarea accesului

Parcajul necesarului de autovehicule și de biciclete se va realiza în interiorul parcelei.

### **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Arealul studiat reprezintă platforma industrială Armătura, parte dintr-un lanț de platforma industriale aflate în proximitatea nordică a căii ferate și care conform strategiei de dezvoltare și a planului urbanistic general al municipiului trebuie restructurate, cu mutarea activității industriale spre exteriorul intravilanului.

Restructurarea acestora este în stadii diferite, platforma Libertatea și Tehnofrig fiind în curs de restructurare, platforma Mucart are un plan urbanistic zonal aprobat iar platforma Carbochim a finalizat procedura de restructurare.

Soluția de restructurare propusă este reprezentată de un ansamblu mixt unde funcțiunea dominantă va fi locuirea colectivă. Pe lângă aceasta sunt propuse funcțiuni de comerț, servicii, terțiare, turism și învățământ pentru a echilibra structura funcțională.

### **Priorități de intervenție**

Implementarea obiectivelor se va face având în prim-plan realizarea și modernizarea infrastructurii și a drumurilor, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

### **Proiecte prioritare de investiții sunt următoarele**

Obiectivele de intervenție se vor realiza succisiv, zona urbanizându-se complet la finalul proiectului.

Proiectul ARMĂTURA aspiră să devină o referință pentru dezvoltările sustenabile și durabile, precum și pentru crearea unei comunități urbane vibrante și incluzive. Beneficiarul își propune în același timp să continue tradiția de excelență și inovație, contribuind astfel la modelarea viitorului spațiilor urbane într-o manieră responsabilă. Viziunea fiind de a crea o comunitate care să redefinească modul în care oamenii interacționează cu mediul urban și natural. Se dorește oferirea locuitorilor un mediu sigur, sănătos și stimulat, care promovează un stil de viață activ și sustenabil. Acest lucru implică o abordare holistică, concentrată nu doar pe locuințe, ci și pe crearea unor spații publice de interes în jurul acestora.

### **Plan de acțiune**

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

1. **Etapa 1.** Realizarea imobilului aferent parcelei 1, a imobilului de învățământ și modernizarea infrastructurii;
2. **Etapa 2.** În etapa a doua se vor construi restul imobilelor propuse prin Planul Urbanistic Zonal, demararea lucrărilor pentru această etapă se va face după luna Ianuarie 2027.
3. După finisarea construcțiilor se va realiza spațiul pentru circulațiile pietonale și se vor amenaja spațiile verzi;
4. Se va realiza transferul de proprietate a obiectivelor de utilitate publică propuse către domeniul public al UAT Cluj-Napoca;

Toate costurile aferente proiectului, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică propuse în afara zonei reglementate, vor fi suportate de către inițiatorul planului urbanistic.

## **5. ANEXE**

- Analize Urbanistice de Fundamentare
- Studiul Topografic întocmit de EuroLT S.R.L.
- Studiul de Trafic întocmit de ing. Mihai Dragomir, ZOOM Proiect S.R.L.

- Studiul Geotehnic întocmit de Carmen Geoproiect S.R.L.
- Studiu de inundabilitate întocmit de ing. Sergiu Sofronie, HYDRO STREM S.R.L.

Data: 11.12.2024

Întocmit:  
**arh. Raul DATEȘ**

Verificat:  
**arh. urb. Vlad NEGRU**



Semnat digital de  
Vlad-Andrei Negru  
Motiv: RUR Specialist  
cu drept de  
semnătură exigențe  
DZO E F6 G6  
Data: 2024.12.13  
12:04:06 +02'00'

## UTR A Armătura – Zonă industrială restructurată – Zonă mixtă

### SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de actuala platformă industrială Armătura. Activitatea industrială urmează să fie relocalată, terenul urmând a primi o destinație potrivită cu poziția în cadrul țesutului urban – adiacent râului Nadăș, în apropierea centrului orașului și a gării. Restructurarea se încadrează în tendința accelerată de reînnoire și schimbare a zonei, tendință manifestată atât în proiectele publice – refacerea parcurilor Feroviarilor, Armătura, a Pieței Gării, conectarea str. Răsăritului și Câmpul Pâinii prin traversarea râului, refacerea podului Porțelanului – cât și prin proiectele private – restructurarea platformelor Mucart, Libertatea, TDR și Carbochim.

### SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă cu următoarele funcțiuni:

- comerț en detail în clădiri dedicate de tip box
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar
- locuințe colective în imobile monofuncționale sau mixte
- clădiri de birouri
- turism
- sportive și de întreținere corporală
- sănătate și asistență socială
- alimentație publică în clădiri mixte sau independente
- săli de spectacole, club, spații de joacă la interior
- dotări de educație
- piețe volante, cu activitate temporară sau sezonieră.
- esplanade pietonale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere

Se recomandă ca locuirea să ocupe aproximativ 70% din aria utilă totală a nivelurilor supraterane.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de amenajare a malurilor și a albiei, poduri, pasarele pietonale, drumuri
- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:
  - (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp.
  - (b) să implice maximum 10 persoane.
  - (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
  - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
  - (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activități și servicii de tip industrial
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale re folosibile
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale
- Construcții provizorii, altele decât cele ce țin de organizarea de șantier sau de organizarea unor evenimente.

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

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

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice.



Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituți de lege sau pentru transferul unor suprafețe de teren către Statul Român, indiferent de forma de administrare a acestora.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ. În afara zonelor de retragere se permite realizarea de elemente de infrastructură cum ar fi dar fără a se limita la acestea: ieșire de urgență ale adăposturilor de protecție civilă, posturi trafo, puncte de reglare gaz, cămine de vizitare, canale tehnice și elemente ce țin de amenajarea piesageră – edicule, spații de joacă, aspersoare, construcții necesare adăpostirii echipamentelor necesare întreținerii spațiilor verzi.

Este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se vor amplasa construcții alipite aceleiași limite, sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere, accesibile publicului. În situația amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spațiu liber, este permisă realizarea de fațade cu goluri și accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au același proprietar sau cu acordul proprietarului vecin, în cazul în care parcele au proprietari diferiți.

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

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, cu respectarea regulilor privind însorirea în cazul locuințelor.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere.

Este admis accesul auto din subsolul unei parcele/construcție în subsolul altei parcele/construcții.

Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijlocele de stingere a incendiilor și mentenanță.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca.

În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 16 niveluri supraterrane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

S(1-4)+P+15; S(1-4)+P+Me+14; S(1-4)+P+14+Eth; S(1-4)+P+Me+13+Eth.

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, Me – mezanin, E- etaj, R-etaj retras, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 60 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto în garajul imobilului.

În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Amplasarea unităților exterioare de climatizare individuale se va realiza într-o manieră discretă fără a fi vizibile de la nivelul pietonului, integrate în conceptul arhitectural al fațadei.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi / cabluri pe exteriorul fațadelor principale este interzisă. Este permisă amplasarea grilelor de exhaustare / desfumare / aport de aer pe fațade, cu condiția tratării arhitecturale a acestora, în concordanță cu arhitectura fațadei.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice și pe acoperișul terasă al imobilelor, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare cu destinația de locuire.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisajeră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 20% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuiri / delimitări ale proprietăților cu garduri din plasă metalică sau zidărie / beton, dublate cu plantații de gard viu cu înălțimea maximă de 2 metri, doar pentru zonele de serviciu, zone de siguranță ale unor infrastructuri edilitare, zone destinate sportului cu mingea sau locuri de joacă pentru copii.

Orice alte împrejmuiri, din orice alte materiale sunt interzise.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejuriri în sensul prezentului regulament.

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

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

La nivelul UTR A Armătura, se admite un **POT maxim de 60%**.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul A Armătura este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori maxime ale indicelui POT:

- Parcela 1 – POT maxim = 60%
- Parcela 2 – POT maxim = 60%
- Parcela 3 – POT maxim = 60%
- Parcela 4 – POT maxim = 60%
- Parcela 5 – POT maxim = 60%
- Parcela 9 – POT maxim = 60%
- Parcela 10 – POT maxim = 60% - parcelă rezervată pentru realizarea elementelor de infrastructură
- Parcela 11 – POT maxim = 60% - parcelă rezervată pentru realizarea elementelor de infrastructură
- Parcela 12 – POT maxim = 60% - parcelă rezervată pentru realizarea elementelor de infrastructură
- Parcela 13 – POT maxim = 60%

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

La nivelul UTR A Armătura, se admite un **CUT maxim de 2,8**.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul A Armătura este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori maxime ale indicelui CUT:

- Parcela 1 – CUT maxim = 3,80
- Parcela 2 – CUT maxim = 3,80
- Parcela 3 – CUT maxim = 3,80
- Parcela 4 – CUT maxim = 3,80
- Parcela 5 – CUT maxim = 3,80
- Parcela 9 – CUT maxim = 3,80
- Parcela 10 – CUT maxim = 3,80 - parcelă rezervată pentru realizarea elementelor de infrastructură
- Parcela 11 – CUT maxim = 3,80 - parcelă rezervată pentru realizarea elementelor de infrastructură
- Parcela 12 – CUT maxim = 3,80 - parcelă rezervată pentru realizarea elementelor de infrastructură
- Parcela 13 – CUT maxim = 3,80

## **UTR Ve – Zonă verde – zonă verde de protecția apelor sau cu rol de culoar ecologic - rezultat prin restructurarea funcțiilor industriale.**

### **SECȚIUNEA A. – CARACTERUL ZONEI**

Zona este amplasată adiacent râului Nadăș și prin procesul de restructurare al zonei industriale se va elibera de construcții și platforme betonate în scopul renaturalizării și integrării în circuitul public, în corelare cu proiectele aprobate la nord și est și aflate în curs de implementare.

### **SECȚIUNEA B. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- plantații joase, medii, înalte
- alei pentru circulații pietonale și velo, circulații auto exclusiv pentru mentenanță, platforme de odihnă
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule / chioșcuri pentru alimentație publică, cu caracter nepermanent
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- terenuri de sport cu suprafața de joc maxim 1000 mp
- alimentație publică în construcții permanente cu caracter pavilionar și terase exterioare aferente

Plantațiile și amenajările se vor realiza în baza unui proiect autorizat și verificat de verificatori atestați, conform legii. La realizarea proiectului se vor respecta toate exigențele privind securitatea în exploatare, accesibilitatea persoanelor etc.

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

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale privind organizarea acestora

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la pct. 1 și 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

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

Elementele de mobilier urban se vor amplasa în funcție de conceptul de amenajare.

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 15 metri față de oglinda de apă.

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere, etc se vor amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Clădirile vor avea de regulă minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Se vor prevedea locuri de parcare pentru biciclete în proporție de un loc la 200 mp de spațiu verde.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere, etc întreținere vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri.

Construcțiile pentru alimentație publică vor avea maxim 2 niveluri supraterane. Înălțimea lor nu va depăși 8 metri.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejuririle terenurilor de sport.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice în corelare cu proiectul în curs de implementare - Rethinking Someș.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalații de irigare.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm. Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someșului Mic vor prima în fața unor specii noi.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejuriri joase, cu înălțimea maximă de 70 cm, în jurul spațiilor de joacă pentru copii mici.

Se admit împrejuriri înalte, din stâlpi metalici și plasă, numai în jurul suprafețelor de joc cu mingea. Înălțimea se va stabili în funcție de tipul jocului ales.

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

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

Se admite un **POT maxim = 1%**.

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

Se admite un **CUT maxim = 0,1**.



Semnat digital de Vlad-  
Andrei Negru  
Motiv: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigențe DZ0 E F6 G6  
Data: 2024.12.13  
12:05:38 +02'00'

Întocmit,  
Arh. Urb. Vlad NEGRU