



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **I.1.Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. – dezvoltare ansamblu mixt (locuire, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii, str.Cosașilor nr.47-49

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru intregul municipiu Cluj-Napoca, aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **I.2.Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor

### **I.3.Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

## **11.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **11.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

## **11.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operațiunilor de urbanizare și se vor face numai pe baza de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

## **11.10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

## UTR M5 -Zona mixtă

### SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

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.

#### Caracterul propus

Teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

Se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, dotări de interes public pentru comerț-servicii și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță, spațiu verde cu acces public nelimitat).

### A. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ APLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

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

#### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

#### **UTILIZĂRI ADMISE NECONDIȚIONARI**

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major - complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), 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, cu excepția celor existente;

Construcții provizorii de orice natura.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze

amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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

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

Parcelarea terenului se va realiza conform planului de mobilare. Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

## 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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

### Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## IZVONDIRII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 clădiri.

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.



## SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC(GRADINITA) : U.T.R.Lip+ Is\_A

### SECȚIUNEA I.CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate.

Subzone: Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – UTR Lip+

### A.CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de CTATU.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.

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

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

### **3. UTILITĂȚI 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.

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a ansamblului studiat sunt prezentate în planul de mobilare anexat.

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

Parcelarea terenului se va realiza conform planului de mobilare. Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului.

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

Amplasarea clădirilor se va face conform planului de mobilare anexat.

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, la strazile secundare.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.



Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mense se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

#### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘURILOR

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

## ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC : U.T.R. Ve

### SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

### A. CONDIȚIUNI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

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

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unor spații de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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

#### 9. STATIONAREA AUTOMOBILELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt (locuire, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosășilor nr.47-49**

Beneficiar/Investitor : **S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L**  
**Str. Prof. Gh. Marinescu nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Amplasament : **jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Cosasilor nr. 47-49**

Proiectant : **SC CONPROEX CONSTRUCT SRL**  
**Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3**

### 1.2. Obiectul lucrării

Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Cluj-Napoca, zona aparține intravilanului mun. Cluj-Napoca. Destinația zonei conform P.U.G este:

**U.T.R. Rim/PUZ - "ZONA MIXTA - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL"**

**U.T.R. Lip - "ZONA DE LOCUINTE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC"**

**U.T.R. Ve - "ZONA VERDE - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULDAR ECOLOGIC"**

Parcela inițială în suprafața de 19 668 mp a fost studiată în PUZ aprobat cu HCL nr. 466/17.07.2007 și era încadrată în UTR CMlc (zona mixtă de instituții, servicii, activități productive mici, locuințe cu regim de înălțime de max P+10E), POT max=40%, CUT max 2,8 ADC/mp, POT locuire= 28%, iar modul de organizare a incintelor, amplasarea pe parcelă a construcțiilor a fost reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 466/17.07.2007; ulterior această parcelă s-a dezmembrat în două parcele identificate prin CF NR. 267542 și CF NR. 319571.

PUZ și PUD amintite mai sus și-au încetat valabilitatea la data de 22.06.2016, dar în baza acestora, pe parcela înscrisă în CF NR. 319571 a fost obținută Autorizația de Construire nr. 1343 din 10.08.2016 "CONSTRUIRE CENTRU DE AFACERI - ANSAMBLU MIXT, PARKING SUBTERAN, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME VARIABIL DE LA 2S+P+1E LA 2S+P+8E, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, CONFORM PUZ/PUD APROBAT CU HCL NR. 466/2007" iar imobilele propuse în autorizație au fost edificate.

Astfel scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie continuarea investiției începute prin documentațiile urbanistice anterioare, și restructurarea unității industriale studiate în teritoriul urban cu caracter mixt, rezidențial, comerț, servicii, birouri și grădiniță; dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulațiilor și a modului de construire, extinderea utilitatilor și regularizarea modului de

## **2.4. Circulatia**

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

Drumul aflat la nordul amplasamentului studiat a fost reglementat prin *PUZ/PUD CLUJANA EST PENTRU CENTRU DE AFACERI, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, GRADINITA, LOCUINTE, PARKING STR. COSASILOR 47-49 -STR. FABRICII NR. 93-101 APROBAT CU HCL NR. 466/2007* a fost implementat partial, din acesta se propune un acces in parcajul subteran, de asemenea se vor realiza 3 parcaje supraterane,

La limita sudica a amplasamentului studiat se propune inca un drum de incinta pe o suprafata de 826.90 m<sup>2</sup> care delimiteaza cele 2 unitati teritoriale de referinta Rim si Lip. Din acest drum se propune accesul 2 in parcajul subteran, de asemenea se propune amenajarea a 4 parcaje supraterane.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca si este neconstruit.

Ocuparea terenurilor invecinate este cu locuinte colective la est, cu locuinte individuale la sud-est, iar la nord si vest cu hale industriale.

## **2.6. Echiparea edilitara**

In zona exista toate retele.

**1. Alimentarea cu apa** -- Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata de la rețeaua de apa potabila a localitatii si se folosește în scop potabil și la igienizarea spatiilor.

**2. Evacuarea apelor uzate :**

-apele uzate sunt de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare municipala.

**3. Asigurarea cu apa tehnologica**-nu este necesara .

**4. Asigurarea agentului termic**

Incalzirea spatiilor si a apei se realizeaza cu ajutorul unei C.T. Turbo aferenta fiecarui apartament/spatiu comercial; Gaz metan -exista pe amplasament;

**5. Energia electrică** este asigurata de la rețeaua electrica de distributie de joasa tensiune existenta in zona conform acordului cu SC ELECTRICA SA .

-Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile si nu creeza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Informarea populatiei se va face conform metodologiei de informare si consultare a publicului cu



Se propune amenajarea malului Canalului Morii prin realizarea unei promenade pe malul estic.

Se propune realizarea unui loc de joaca pe laura estica a ternului studiat, in curtile dintre zonele construite se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori si arbusti cu dimensiuni medii si mici.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Conform P.U.G. mun. Cluj-Napoca amplasamentul studiat este grevat in partea de nord de servitute de utilitate publica pentru realizarea unei strazi cu profil tip III.A- si ampriza de 21 m.

**Circulatia stradala**

Accesul auto si pietonal pe amplasamentul studiat se realizeaza din strada Fabricii pe alee de interes local la nord si din strada Cosasilor respectiv strada Vulturului la sud.

**Circulatia in incinte**

Se propune realizarea unui drum nou de incinta, cu acces din strada Cosasilor, care sa deserveasca atat functiunea de gradinita cat si un acces la parcajul subteran.

**Parcaje**

Se preved doua parcaje subterane dar si locuri de parcare pe sol. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Se propune numar total de aprox. 304 locuri de parcare, din care 7 la sol si 297 in parcajele subterane. Parcarile dispuse la sol vor asigura o parte din parcarile necesare spatiilor comerciale si vizitatorilor. Locurile de parcare aferente gradinitei se vor organiza la sol.

**Circulatii pietonale**

Se prevad accese pietonale amenajate care vor deservi accesele la spatiile comerciale de la parter, accese la locuintele colective, puncte gospodaresti, gradinita.

### **3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019

**Categoriile functionale propuse sunt:**

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala;

-subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;

-zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

**Indicatorii urbanistici obligatorii:**

-zona mixta: P.O.T. max=60%, C.U.T. max=3

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului)

-subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate: P.O.T. max=25%, C.U.T. max=0.5

-zona verde: P.O.T. max=1%, C.U.T. max=0.01

**S teren REGLEMENTAT PRIN PUZ = 8 640,00m<sup>2</sup>**

**UTR Rim<sup>+</sup>: Steren Rim/PUZ = 7 364,50m<sup>2</sup>**

**UTR Lip+ Is A.: Steren Lip+ Is\_A = 707,60m<sup>2</sup>**

**UTR Ve: Steren Ve = 567,90m<sup>2</sup>**

Construcțiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii.

Regimul de înălțime va fi variabil,  $(2S)+P+8E$ ,  $(2S)+P+6E+Er$ ,  $(S)+P+IE$ .

Regimul de aliniere a construcțiilor

Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime existent și propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- degrevarea domeniului public de staționare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin planșa și în limita maximă admisibilă de construire către străzile și drumurile perimetrice zonelor construibile.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Se propune extinderea conductelor principale existente în zona.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

- Alimentarea cu apă a obiectivului este asigurată de la rețeaua de apă potabilă a localității și se folosește în scop potabil și la igienizarea spațiilor.

#### **3.6.2. Canalizarea**

- Apele uzate sunt de tip menajer și se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală.

#### **3.6.3. Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaz se va asigura prin extinderea rețelei de gaz presiune redusă existentă la stradă.

#### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racord la linia deja existentă prin intermediul unui post de transformare.

#### **3.6.5. Telecomunicații**

În prezent nu există rețea de telefonie fixă; în viitor se prevede și dezvoltarea acestei rețele.

### **3.7. Protecția mediului**

- Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituti vecinătăților;
- Nu există riscuri naturale.
- Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu  $\varnothing = 200$  și se vor racorda rețelei publice de canalizare.
- Depozitarea deșeurilor se va face în incintă și se vor evacua periodic la rampa centralizată de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu și pomi în suprafețele libere din spațiile de retragere față de aliniamente și din interiorul incintelor
- Eliminarea disfuncționalităților căilor de circulație și racordarea la rețele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

Regimul de aliniere este marcat prin plansa si in limita maxima admisibila de construire catre strazile si drumurile perimetrare zonelor construibile.

Conform Avizului de oportunitate nr.1199/9.01.2019 indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-zona mixta: P.O.T. max=60%, C.U.T. max=3

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului)

-subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate: P.O.T. max=25%, C.U.T. max=0.5

-zona verde: P.O.T. max=1%, C.U.T. max=0.01

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Prezentul P.U.Z. propune continuarea investitiei incepute prin documentatiile urbanistice anterioare, si restructurarea unitatii industriale studiate in teritoriu urban cu caracter mixt, rezidential, comert, servicii, birouri si gradinita;

Se propune dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate.

Se preved doua parcaje subterane, dar si locuri de parcare pe sol. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru aceasta parcela, acestea facandu-se deja la aceasta faza, parcela studiata devenind una construabila.

Intocmit,

Ing. Istvan Varga

Arh. indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

