



# MEMORIU DE PREZENTARE

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	PUZ CALEA MOȘILOR - CALEA MĂNĂȘTUR - STR. UZINEI ELECTRICE - STR. MĂRGINAȘĂ
CONTRACT NUMARUL	<b>PUZ 49/2018</b>
FAZA	<b><i>PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE</i></b>
AUTORITATEA CONTRACTANTA	<b><i>MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</i></b>
PROIECTANT	<b><i>S.C. FIP CONSULTING S.R.L.</i></b>
DATA	<b><i>MARTIE, 2020</i></b>



## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Memoriu de prezentare
- Regulament Local de Urbanism

### **PIESE DESENATE**

- 1.0 - Încadrare în teritoriu sc. 1:5000
- 2.0 - Situația existentă sc. 1:2000
- 3.0 - Reglementări urbanistice sc. 1:2000
- 3.1 - 3.13 - Reglementări urbanistice sc. 1:500
- 4.0 - Proprietatea asupra terenurilor sc. 1:2000
- 5.0 - Reglementări tehnico-edilitare sc. 1:2000
- 6.0 - Mobilare urbanistică sc. 1:2000

### **ANEXE**

- Certificat de urbanism nr. 261 din 01.02.2018
- Aviz de oportunitate nr. 364931/43/2019



## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

### 4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

### 5. ANEXE



## CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**PROIECT:** Plan Urbanistic Zonal Calea Moșilor - Calea Mănăștur - Str. Uzinei Electrice - Str. Mărginașă

**AMPLASAMENT:** Calea Moșilor - Calea Mănăștur (între str. Câmpului și Str. Clinicilor), Str. Mărginașă - Str. Uzinei Electrice

**BENEFICIAR:** Municipiul Cluj-Napoca

**ELABORATOR:** S.C. FIP CONSULTING S.R.L. - șef proiect Asist. dr. urb. Matei Cocheci

**CERTIFICAT DE URBANISM:** Nr. 261 din 01.02.2018

### 1.2 Obiectul lucrării

Obiectivul de investiții propus inițial prin tema de proiectare era reprezentat de lărgirea străzilor Calea Mănăștur - Calea Moșilor (între strada Câmpului și strada Clinicilor) cu încă o bandă de circulație pe sens, dedicată exclusiv transportului în comun și bicicletelor, cu o lățime de minim 4,0 m.

Cu toate acestea, în urma consultărilor cu beneficiarul (Primăria Municipiului Cluj-Napoca) pe variantele discutate la faza DALI preliminar, tema de proiectare a fost modificată, Calea Mănăștur și Calea Moșilor (între strada Câmpului și strada Clinicilor) rămânând la un profil cu carosabil de 12 m (2 benzi pe sens cu lățimea de 3,0 m fiecare), la care se adaugă piste de biciclete de 1,5 m despărțite de bandă de vegetație (0,7 - 1,0 m lățime) pe fiecare parte și trotuare de minim 2,0 m pe fiecare sens.

De asemenea, proiectul are în vedere studiarea unei posibile artere nord-sud, între podul Garibaldi și strada Mărginașă, în vederea devierii unei părți a fluxului rutier în afara zonei centrale a municipiului Cluj-Napoca.

Proiectul se justifică în contextul în care axa est-vest de traversare a municipiului Cluj-Napoca prezintă disfuncționalități importante în prezent în ceea ce privește congestia traficului rutier. Aceste probleme de congestie sunt agravate de aspecte precum dezvoltarea suburbană necontrolată din comuna Florești (și creșterea numărului de navetiști către municipiul Cluj-Napoca), lipsa unor soluții viabile pentru transportul public și dificultatea realizării unei artere ocolitoare a zonei centrale a municipiului, din cauza constrângerilor topografice.

În acest context, propunerea de modernizare a circulației ar avea în vedere propunerea unor alternative la utilizarea autovehiculului personal, prin realizarea de piste de biciclete și benzi dedicate pentru transportul public, sprijinind astfel reducerea congestiei traficului în zonă și tranziția către o economie cu emisii scăzute de dioxid de carbon.



### 1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca (2014)
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca (2015-2016)
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru Zona Metropolitană Cluj-Napoca 2014-2020 (Urbasofia, 2016)
- Lista Monumentelor Istorice 2004 și 2015
- Raport preliminar - Studiu de trafic / circulații (FIP Consulting, 2018)
- Studiu istoric Plan Urbanistic Zonal Modernizare Calea Moților, Calea Mănăștur (Arhimet SRL, 2019)
- Aviz de oportunitate nr. 364931/43/2019;
- Legislația în vigoare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului
  - Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/996;
  - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ-indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;

## CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Zona de studiu a fost aleasă astfel încât să cuprindă principalele legături ale zonei studiate cu centrul orașului și cartierul Mănăștur.

Aria de studiu se desfășoară atât pe direcția V-E (Calea Mănăștur și Calea Moților), cât și pe direcția N-S (Str. Uzinei Electrice, Str. Oțetului și Str. Mărginașa).

Zona studiată este extrem de eterogenă din punct de vedere al imaginii urbane, care este caracterizată de dezordine, lipsă de reguli urbanistice și pare a se fi dezvoltat aleatoriu fără un program unitar și coerent. Aceasta face ca alăturarea unor case parter unele în bună stare, dar foarte vechi, altele dărăpănate de-a dreptul, să alterneze cu clădiri P+1, sau P+2, P+3, P+4, chiar ansambluri de o masivitate uriașă, coplesitoare cum ar fi complexul "Platinia" care are nu mai puțin de P+7 combinat cu corp de P+10. Printre aceste case sunt prezente câteva clădiri monumente istorice cu o valoare arhitecturală deosebită. Dintre acestea unele sunt renovate și îngrijite, în contrast cu altele (Vama Veche, Mănăstirea Franciscană, etc) care sunt pe cale de a se deteriora dacă nu se iau măsuri urgente.

În secolul 19, str. Mărginașa reprezenta limita vestică a orașului Cluj, însă din anul 1895 orașul se unește cu comuna Mănăștur, iar zona de studiu cuprinde poarta de intrare în noul cartier Mănăștur care va deveni unul dintre cele mai mari cartiere dormitor ale orașului în perioada comunistă.



## 2.2 Încadrare în localitate

Terenul ce face obiectul studiului de oportunitate este situat în vestul municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul principalei căi de circulație a orașului pe direcția est-vest: Calea Mănăștur - Calea Moșilor.

Alegerea zonei de studiu s-a făcut în conformitate cu tema de proiectare Plan Urbanistic Zonal Modernizare circulație Calea Mănăștur, fiind cuprinse (cu excepția zonei campusului USAMV), în integralitatea lor, parcelele cu acces dinspre Calea Mănăștur / Calea Moșilor / Strada Uzinei Electrice / Strada Oțetului / Strada Mărginașă.

Zona de studiu, cu suprafață de circa 20 de hectare, este delimitată:

- La nord: de Strada Splaiul Independenței, Strada Ilie Măcelaru și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul nordic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor
- La est: de intersecția Calea Moșilor - Strada Clinicilor și de limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul estic al Străzii Uzinei Electrice, respectiv al Străzii Mărginașă.
- La sud: de limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul sudic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor și de intersecția Strada Mărginașă - Strada Bogdan Petriceicu Hasdeu.
- La vest: de intersecția Calea Mănăștur - Strada Câmpului, de Strada Sunătoarei și de limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul vestic al Străzii Uzinei Electrice.

Planul Urbanistic Zona va reglementa profilele propuse pentru lărgirea arterei Calea Mănăștur - Calea Moșilor, între Strada Câmpului și Strada Clinicilor, precum și pentru realizarea străpungerii nord-sud Strada Uzinei Electrice - Strada Mărginașă (între Podul Garibaldi și Strada B.P. Hasdeu). De asemenea, Planul Urbanistic Zonal va reglementa posibilitățile de construire în cazul fronturilor afectate de exproprieri, acestea urmând a fi detaliate la nivelul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geologic, municipiul Cluj-Napoca se află în unitatea structurală a Bazinului Transilvaniei. Depozitele din cadrul teraselor sunt în general alcătuite din pietrișuri cu adâncimi de câțiva metri, cu toate acestea în lunca Someșului și în zona primei terase, deși straturile de pietrișuri depășesc 10 m, prezența argilei și turbei poate crea probleme în ceea ce privește fundarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat pe culoarul Someșului Mic și pe culoarele însoțitoare, la contactul Depresiunii Transilvaniei cu masivul muntors al Gilăului, precum și la întâlnirea Podișului Someșan cu Câmpia Transilvaniei. Zona de studiu



se află în culoarul depresionar al Someșului Mic.

Zona de studiu are o ușoară declivitate, atât de la vest la est (altitudine de circa 367 m în zona intersecției Calea Mănăstur - Strada Câmpului, față de circa 345 m în zona intersecției Calea Moților - Strada Moldovei), cât și de la sud (342 m în zona Sălii Polivalente) la nord (362 m la intersecția Strada Mărginașă - Strada Hasdeu).

În ceea ce privește hidrografia, municipiul Cluj-Napoca se află pe teritoriul bazinului hidrografic al bazinului Someș-Tisa. Pe teritoriul reglementat prin PUZ se află atât Canalul Morii (în zona de nord - străpungere Str. Uzinei Electrice), cât și Pârâul Popii (în zona campusului USAMV).

Din punct de vedere climatic, municipiul Cluj-Napoca se află într-un sector de climă continentală-moderată, având o temperatură medie anuală de peste 8° C, cu precipitații medii anuale între 500 și 800 mm. Valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului în această zonă este de 79 %. Este specifică circulația zonală a vânturilor dinspre vest. Solurile predominante sunt cernoziomurile argiloiluviale și cele aluviale (în lunca Someșului Mic).

## 2.4 Circulația

De la vest la est, artera Calea Mănăstur - Calea Moților are un profil variabil: de la 3 benzi pe sens și trotuare largi de 5-6 m (continuate cu fâșii de spațiu verde cu lățimi de 4-5 m în jurul blocurilor de locuințe) pe tronsonul Strada Câmpului - Strada Govora, profilul se îngustează la 2 benzi pe sens (cu lățimea de 3 - 3,5 m) și trotuare de 3-4 m pe tronsonul Strada Govora - Strada Clinicilor. Deși dispune și în prezent de transport public nepoluant (linii de troleibuz), lipsa unor benzi dedicate pe acest sector al Căii Mănăstur și al Căii Moților contribuie la ineficiența acestuia în prezent. De asemenea, trotuarele largi nu sunt în prezent utilizate, din cauza parcării ilegale a autovehiculelor, în special pe sectorul Strada Mărginașă - Strada Clinicilor.

În cazul Străzii Uzinei Electrice, se remarcă de asemenea o îngustare a profilului între tronsonul Strada Ilie Măcelaru - Aleea Stadionului (lățime de 20 m, cu trotuare de 3 m și 2 benzi de circulație de câte 3,5 m pe fiecare sens) și tronsonul Aleea Stadionului - Strada Splaiul Independenței, unde accesul în parcare subterană a Sălii Polivalente determină îngustarea la o singură bandă a sensului de mers către podul Garibaldi. Cea mai importantă disfuncție, în acest caz, este reprezentată însă de lipsa de continuitate a străzii Uzinei Electrice pe direcția nord-sud, sistemul de străzi Sunătoarei - Oțetului - Mioriței - Ilie Măcelaru fiind insuficient dimensionat. Conform PUG Municipiul Cluj-Napoca, este propusă lărgirea străzii Uzinei Electrice până la un profil de 26 m.

În ceea ce privește Strada Mărginașă, aceasta are în prezent (pe tronsonul Calea Moților - Str. B.P. Hasdeu) o lățime de 6 m (4,40 m carosabil și 0,80 m trotuar), fapt ce nu permite circulația facilă a autovehiculelor pe două sensuri, și nici circulația în siguranță a pietonilor.



Pe tronsoanele analizate nu există vegetație de aliniament, cu excepția unei zone pe frontul sudic al căii Mănăștur (strada Govora - până în benzinărie) unde copacii, plantați în urmă cu circa 5-6 ani, sunt uscați, și a străzii Uzinei Electrice, unde sunt arbori maturi pe frontul vestic. De-a lungul canalului Morii, spațiul verde existent nu este amenajat.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere al **funcțiunilor**, zona se remarcă printr-o mixitate funcțională caracteristică unei zone pericentrale. Astfel, de la vest către est se succed, pe Calea Mănăștur și Calea Moșilor, următoarele tipuri de funcțiuni:

- Locuire colectivă cu partere comerciale, pe ambele fronturi, între Strada Câmpului și Strada Govora.
- Între Strada Govora și Strada Mărginașă întâlnim o mare varietate de funcțiuni: de la locuințe colective (în blocuri realizate înainte de 1989 - la intersecția Str. Govora - Calea Mănăștur, dar și în ansambluri rezidențiale noi în zonele restructurate de pe frontul nordic al Căii Mănăștur) la locuințe individuale, hoteluri (front sudic), școli (Școala Gimnazială Internațională Spectrum), biserici (Biserica Calvaria), zone comerciale și de servicii, cu locuințe colective (în zona fabricii de bere Ursus) sau activități educaționale și de cercetare (campus USAMV).
- Între Strada Mărginașă și Strada Clinicilor - zonă mixtă, predomină locuințe individuale cu partere comerciale.

## BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Utilizare teren	mp	%
Clădiri construcții	49866.92	-
Zonă locuire individuală și colectivă	28630.07	14.16
Zonă mixtă - locuire și servicii	67108.31	33.19
Zonă activități economice: industrie, depozitare, logistică, ateliere, stații de alimentare	5056.17	2.50
Instituții publice și de interes public	35455.65	17.53
Nuclee de servicii, activități comerciale, de turism, birouri situate în afara zonei centrale	18201.64	9.00
Circulații carosabile și pietonale	42607.81	21.07
Spații verzi	1182.97	0.59
Teren viran	1660.82	0.82
Ape	2301.18	1.14
<b>TOTAL</b>	<b>202204.62</b>	<b>100</b>

De cealaltă parte, de-a lungul arterei propuse pe direcția nord-sud pot fi identificate baze sportive (Sala Polivalentă Cluj-Napoca), zone mixte (frontul vestic al Străzii Uzinei Electrice, inclusiv locuințe colective P+4 vis-a-vis de Sala Polivalentă) și zone





de locuințe individuale (zona situată între Str. Ilie Măcelaru și Canalul Morii sau frontul estic al Străzii Mărginașa).

## 2.6 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al **echipării edilitare**, de-a lungul străzilor din zona de studiu există rețele de distribuție a energiei electrice (LES 10 kV, LES 0,4 kV, LEA 0,4 kV, inclusiv rețea pentru transport public: troleibuze - Calea Mănăștur - Calea Moșilor - LEA 1 kV și LES 1 kV), rețele de alimentare cu gaze naturale (medie și joasă presiune) rețea de alimentare cu apă potabilă, de canalizare (inclusiv rețea separată canalizare ape pluviale - pe Calea Mănăștur - Calea Moșilor) și de telecomunicații (rețele de telecomunicații în canalizație TKR și subterane CFO).

## 2.7 Probleme de mediu

Zona ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Calitatea spațiului public este deficitară - lipsesc spațiile pietonale atractive, dotări pentru petrecerea timpului liber, iar spațiile plantate sunt degradate.

Existența rețelelor tehnico-edilitare reprezintă un element pozitiv, permițând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zona studiată (posibilitatea de racordare la rețelele de apă și de canalizare).

# CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere **morfologic**, zona de studiu se caracterizează printr-un parcelar variat. Majoritatea parcelelor de-a lungul arterei est-vest sunt alungite, cu deschideri de 12 - 15 m, excepție făcând parcelele mari (Școala Gimnazială) sau foarte mari (Fabrica de Bere, campusul USAMV) pe care se află obiective de interes public. Pe aceste parcele alungite fondul construit este reprezentat, în general, de locuințe individuale tip vagon P - P+1, cu o densitate relativ mare (POT peste 50 %), având uneori mici spații comerciale amenajate la parter. Configurația parcelarului determină nevoia unor operațiuni de comasare în cazul construirii unor clădiri noi - dovadă în acest sens sunt ansamblurile rezidențiale P+5 - P+6 realizate pe frontul nordic al Căii Mănăștur.

Următoarele clădiri din zona de studiu sunt considerate a fi valoroase din punct de vedere arhitectural, luând în considerare și concluziile studiului istoric elaborat pentru fundamentarea acestei documentații:



- un monument istoric clasa A, conform Listei Monumentelor Istorice din anul 2015: Calea Mănăştur nr. 12 (Biserica Mănăştur - Calvaria - sec. XIII - XIX - cod LMI 2015 CJ-II-m\_A-07398).
- 5 monumente istorice clasa B, conform Listei Monumentelor Istorice din anul 2015: Calea Moţilor nr. 94 (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07428 - casă secolul XVIII-XIX), Calea Moţilor nr. 104 (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07429 - casă sec. XVIII), Calea Moţilor nr. 137 (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07430 - casă sec. XVIII), Calea Mănăştur nr. 1 (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07394 - Vama Veche - 1748), Calea Mănăştur nr. 9 (cod LMI 2015 CJ-II-m-B-073945 - Mânăstirea lezuită - sec. XVI).
- Clădiri propuse spre clasare conform PUG Municipiul Cluj-Napoca: clădirea fabricii de bere, a şcolii gimnaziale, clădirea USAMV.
- Clădiri cu valoare arhitecturală ambientală - conform planşei de analiză a situaţiei existente ataşate.

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate realizat, documentaţia Plan Urbanistic Zonal va ţine cont de următoarele condiţionări:

- Organizarea deficitară a reţelei stradale - îngustări ale profilului stradal (de la 3 benzi pe sens la 2 benzi pe sens, de-a lungul Căii Mănăştur, cu lipsa unor benzi dedicate pentru transportul public şi a pistelor de biciclete), întreruperi ale continuităţii reţelei (str. Uzinei Electrice) sau străzi cu o lăţime insuficientă (Str. Mărginaşă) -, ce agravează problemele privind congestia traficului pe direcţia est-vest.
- Existenţa unor clădiri monument istoric (clasa A şi B), precum şi a unor clădiri cu valoare arhitecturală în zona de studiu. Intervenţiile propuse asupra reţelei stradale ar trebui să afecteze cât mai puţin aceste valori de patrimoniu construit.
- Anumite condiţionări ale sitului (existenţa unor blocuri de locuinţe P+4 şi intervenţiile din jurul Sălii Polivalente, inclusiv realizarea accesului în parcare subterană) determină imposibilitatea implementării profilelor stradale propuse conform PUG (26 m - Str. Uzinei Electrice).

Este astfel considerată oportună realizarea investiţiei, din următoarele motive:

- 1) Oferirea unei soluţii viabile privind congestia traficului pe axa est-vest, prin eficientizarea sistemului de transport public şi încurajarea deplasărilor blânde (realizarea unor benzi dedicate pentru transportul public şi a unor piste de biciclete) şi propunerea unei alternative pe direcţia nord-sud (străpungere Str. Uzinei Electrice - Str. Mărginaşă).
- 2) Soluţia propusă conservă toate monumentele istorice existente pe sit, precum şi clădirile cu valoare arhitecturală - ambientală.



## 3.2 Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în cadrul zonei de studiu se află următoarele unități teritoriale de referință:

### L - Zona de locuire

- *Lc\_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990*
  - H max = 8 m (la cornișă)
  - POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
  - CUT max = 1.2 (pentru parcelele comune) și 1.5 (pentru parcele de colț)
- *Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*
  - H max = 8 m (la cornișă)
  - POT max = 35% (pentru locuințe)
  - CUT max = 0.9 (pentru locuințe)

### Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării

- *Rr\_M1 - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis*
  - H max = 18 m (la cornișă), cumulativ cu următoarele criterii: 22 m la cornișă (pentru parcelele comune) și 25 m la cornișă (pentru clădirile de colț)
  - POT max = 50 % (pentru parcelele comune) / 70 % (pentru parcele de colț) / 80 % (clădiri ce includ parcaje colective cu capacitate dublă față de necesar).
  - CUT max = 2.6 (pentru parcelele comune) / 3.2 (pentru parcele de colț) / 4.0 (clădiri ce includ parcaje colective cu capacitate dublă față de necesar).

### ZCP - Zone construite protejate

- *ZCP\_M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic*
  - H max = 17 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 22 m la cornișă (pentru clădirile de colț)
  - POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț) și 80 % (pentru extinderi)
  - CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț) și 3.8 (pentru extinderi)
- *ZCP\_M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală*
  - H max = 12 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 16m la cornișă (pentru clădirile de colț)
  - POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț)



- CUT max = 1.8 (pentru parcelele comune) și 2.2 (pentru parcele de colț)
  
- *ZCP\_RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*
  - H max = 22 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 25m la cornișă (pentru clădirile de colț)
  - POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și pentru parcele de colț se va stabili prin PUZ
  - CUT max = 2.8 (pentru parcelele comune) și pentru parcele de colț se va stabili prin PUZ
  
- *ZCP\_Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*
  - H max = 16 m la cornișă
  - POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
  - CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț)
  
- *ZCP\_Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau coridor cu rol ecologic*
  - H max - nu este cazul
  - POT max = 1 %
  - CUT max = 0.01

#### **V - Zonă verde**

- *Va - Zonă verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat*
  - H max = 9 m (la cornișă)
  - POT max = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
  - CUT max = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

#### **Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public**

- *Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*
  - H max = 18 m (la cornișă)
  - POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
  - CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț)

Realizarea unui Plan Urbanistic Zonal este necesară pentru identificarea parcelelor pe care vor fi realizate operațiuni de expropriere în vederea implementării intervențiilor propuse (lărgire Calea Mănăstur - Calea Motoilor și străpungere pe direcția nord-sud arteră Str. Uzinei Electrice - Str. Mărginașă).



### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Se propune amenajarea unei promenade de-a lungul canalului Morii și plantarea, de-a lungul acesteia, de arbori și arbuști specifici zonelor de luncă și adaptați condițiilor climatice și pedologice din municipiul Cluj-Napoca.

Se va avea în vedere amenajarea spațiilor verzi, atât cele existente, cât și cele nou propuse (spații verzi de-a lungul căilor de circulații, spații verzi în noile piațete amenajate în zona intersecției Calea Moșilor - Str. Mărginașă - Str. Oțetului.

### 3.4 Modernizarea circulației

Următoarele intervenții vor fi realizate în vederea modernizării circulației:

- Modificarea profilului stradal al Căii Mănăștur și al Căii Moșilor, pe tronsonul situat între Str. Câmpului și Str. Clinicilor, astfel încât să se asigure, pe întreaga lungime, trotuare de minim 2,00 m lățime (1,80 m pe trotuarul sudic, pe tronsonul Str. Govora - Str. Berăriei), o pistă de biciclete de 2,00 m pe fiecare sens și 2 benzi carosabile cu lățime de 3,00 m pe sens (cu prima bandă pe ambele sensuri dedicată transportului public - troleibuz). Lățime minimă profil: 21,0 m în dreptul Clădirii USAMV (excepție: 20,3 m în dreptul accesului în USAMV, unde trotuarul nordic ajunge la doar 1,9 m pentru a evita realizarea unor demolări).
- Realizarea unei străpungeri prin țesutul existent pentru continuarea Străzii Uzinei Electrice (profil minim - 21 m: trotuare 2,6 m, piste de biciclete 2,0 m, două benzi de circulație pe sens cu lățimea de 2,9 - 3,0 m).
- După intersecția cu Calea Moșilor, artera nord-sud ar continua prin lărgirea Străzii Mărginașă până la un profil de 9,7 m (minim 1,50 m trotuar și o bandă pentru autovehicule de 2,90 m pe sens). În dreptul intersecției cu Calea Moșilor, Strada Mărginașă s-ar lărgi până la un profil de 12,20 m pentru a permite realizarea unei benzi dedicate pentru virajul la stânga.
- Rezolvarea intersecției la nivel (Calea Moșilor - Strada Mărginașă), sub forma unei intersecții normale, în cruce, semaforizate.

### 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici

Intervențiile propuse au avut în vedere următoarele principii:

- Modernizarea circulațiilor (Calea Mănăștur - Calea Moșilor, Strada Uzinei Electrice - Strada Oțetului - Strada Mărginașă) conform aspectelor menționate în subcapitolul anterior: realizarea de benzi dedicate pentru transport public, realizare piste de biciclete, amenajare vegetație de aliniament / benzi de



vegetație (Calea Mănăștur - Calea Moșilor, acolo unde lățimea profilului stradal permite acest lucru).

- Conservarea monumentelor istorice declarate conform LMI 2015 și, precum și a clădirilor propuse spre clasare în PUG municipiul Cluj-Napoca.

Având în vedere intervențiile recente pe frontul nordic al arterei est-vest, lărgirea Căii Mănăștur și a Căii Moșilor se va face către sud, fiind afectat astfel parțial frontul sudic (inclusiv zona campusului USAMV), pentru a conserva clădirile valoroase de la nord: Școala Gimnazială, Biserica Mănăștur - Calvaria, clădirea fabricii de bere. Înainte de intersecția cu Str. Mărginașă, lărgirea se va realiza spre nord, pentru a nu interveni asupra clădirii Vămii Vechi (Calea Mănăștur nr. 1 - monument istoric) și a blocului de locuințe de pe frontul sudic al Căii Moșilor (intersecție cu Str. Mărginașă).

### BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Utilizare teren	mp	%
Zonă locuire individuală și colectivă	27811.91	13.75
Zonă mixtă - locuire și servicii	65460.57	32.37
Zonă activități economice: industrie, depozitare, logistică, ateliere, stații de alimentare	5017.69	2.48
Instituții publice și de interes public	35177.51	17.40
Nuclee de servicii, activități comerciale, de turism, birouri situate în afara zonei centrale	17971.39	8.89
Circulații carosabile și pietonale	45928.27	22.72
Spații verzi	2536.10	1.25
Teren viran	-	-
Ape	2301.18	1.14
<b>TOTAL</b>	<b>202204.62</b>	<b>100</b>

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată beneficiază deja de rețelele tehnico-edilitare necesare (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale). Se va avea în vedere respectarea limitelor de protecție și a condițiilor tehnice de construire impuse de avizatori, precum și mutarea liniilor necesare pentru modificarea profilului stradal de-a lungul axei Calea Mănăștur - Calea Moșilor și pentru realizarea străpungerii Str. Mărginașă - Str. Uzinei Electrice.

### 3.7 Protecția mediului

Se recomandă realizarea de plantații: de-a lungul Căii Mănăștur, în zonele de protecție ce delimitează piste de biciclete de carosabil. De asemenea, se va avea în vedere realizarea unei plantații de aliniament pentru străpungerea nou propusă pentru str. Oțetului - Uzinei Electrice.



În zonele de piațetă publică propuse, se va considera amenajarea peisajeră și plantarea unor arbori care să contribuie la estetica spațiului.

Se va asigura racordarea la infrastructura de apă și canalizare a spațiului public. În vederea reducerii emisiilor de dioxid de carbon la nivel local, se va avea în vedere instalarea unui sistem de iluminat modern (alimentat inclusiv prin celule fotovoltaice).

Sunt interzise, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, orice utilizări ce ar putea determina un impact semnificativ asupra mediului (industrie poluantă).

### 3.8 Obiective de utilitate publică

În zona campusului USAMV vor fi realizate exproprieri pentru a permite realizarea unei stații de transport public retrase față de circulație, cu posibilitatea staționării a două troleibuze simultan (circa 55 m lungime), fără însă a afecta fondul construit existent.

În cazul străzii Uzinei Electrice, continuarea acesteia spre sud va afecta 3 parcele de pe Str. Ilie Măcelaru nr. 35 (parțial, fără afectarea fondului construit), 37, 39 (expropriere integrală), precum și parcelele de pe frontul nordic al Căii Moșilor (nr. 118 și nr. 120 - expropriere integrală), unde se propune realizarea unui spațiu public reprezentativ de tip piațetă - vezi și planșa de studiu de oportunitate. Se propune reconfigurarea intersecției dintre str. Mioriței, respectiv str. Oțetului și Str. Uzinei Electrice (prelungire) - de la intersecție în cruce la două intersecții succesive în T. Lărgirea Străzii Mărginașă se va realiza către est în zona intersecției, pentru a nu afecta clădirile noi situate pe frontul vestic (Str. Mărginașă nr. 2). Vor fi astfel afectate imobilele situate pe Strada Mărginașă la numerele 1 (expropriere integrală) și 3 (expropriere parțială, fără afectarea fondului construit).

### CIRCULAȚIA TERENURILOR - ZONA DELIMITATĂ PRIN PREZENTUL PUZ

	mp	%
<b>Terenuri din domeniul public al Statului Român</b>	2301.18	1.14
<b>Terenuri din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca</b>	76302.28	37.74
<b>Terenuri din domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca</b>	12524.22	6.19
<b>Terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice</b>	111076.78	54.93
<b>Propunere transfer în domeniul public al Consiliului Local Cluj-Napoca prin PUZ</b>	4673.43	-
<b>TOTAL</b>	<b>202204.46</b>	<b>100</b>



Situația detaliată a exproprierilor este prezentată în tabelul de mai jos (este indicată adresa poștală a imobilelor, întrucât acestea nu sunt cadastrate):

Nr. crt.	Nr. poștal.	Suprafață parcelă (mp)		Suprafață clădire (mp)
		Total parcelă	Suprafață afectată de expropriere	Suprafață afectată (necesar expropriere)
<b>CALEA MĂNĂȘTUR</b>				
1.	45	852.8 mp	2.65 mp	-
2.	39	801.12 mp	10.73 mp	-
3.	37	311.43 mp	5.32 mp	-
4.	35	631.17 mp	18.89 mp	-
5.	33	68969.13 mp	279.03 mp	-
6.	2-4	10475.11 mp	10.73 mp	-
<b>SUBTOTAL SUPRAFAȚĂ</b>			<b>546.87 mp</b>	-
<b>CALEA MOȘILOR</b>				
7.	147	857.57 mp	83.84 mp	-
8.	149	152.57 mp	152.57 mp	49.97 mp
9.	124	284.64 mp	284.64 mp	133.2 mp
10.	122	492.29 mp	492.29 mp	-
11.	120	1214.39 mp	1214.39 mp	646.89 mp
12.	118	850.76 mp	850.76 mp	375.51 mp
13.	116	906.88 mp	77.00 mp	-
<b>SUBTOTAL SUPRAFAȚĂ</b>			<b>3155.49 mp</b>	<b>1205.57 mp</b>
<b>STRADA MĂRGINAȘĂ</b>				
14.	1-1A	256.97 mp	256.97 mp	105.71 mp
15.	3	165.32 mp	25.43 mp	-
16.	5	186.95 mp	4.26 mp	-
<b>SUBTOTAL SUPRAFAȚĂ</b>			<b>286.66 mp</b>	<b>105.71 mp</b>
<b>STRADA OȚELULUI</b>				
17.			22.62 mp	-
18.	299834*	93.72 mp	27.61 mp	-
19.		656.01 mp	21.56 mp	-
20.	330307*	2004.39 mp	23.63 mp	-
<b>SUBTOTAL SUPRAFAȚĂ</b>			<b>95.42 mp</b>	-
<b>STRADA ILIE MĂCELARU</b>				
21.	35	326.44 mp	5.08 mp	-
22.	37	557.39 mp	557.39 mp	263.83 mp
23.	39	334.31 mp	26.52 mp	-
<b>SUBTOTAL SUPRAFAȚĂ</b>			<b>558.99 mp</b>	<b>263.83 mp</b>
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ</b>			<b>4673.43 mp</b>	<b>1575.11 mp</b>

## CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca ar permite atingerea mai multor obiective, din care enumerăm următoarele:

- Atingerea obiectivelor municipalității (realizarea unor benzi dedicate transportului public și a unor piste de biciclete pe artera est-vest, precum și propunerea unor soluții privind realizarea unei artere nord-sud) fără a afecta





FIP Consulting  
Linking Opportunities®



valorile arhitecturale existente în zona de studiu (monumente istorice și clădiri cu valoare arhitecturală - ambientală).

Terenul este proprietatea Municipiului Cluj-Napoca. Toate costurile intervențiilor propuse vor trebui suportate de către autoritatea publică locală, fiind vorba despre lucrări de modernizare a rețelei de circulații (domeniul public):

- Lucrări de modernizare pe cele 3 artere de circulație: Calea Mănăștur - Calea Moșilor, Str. Uzinei Electrice și Str. Mărginașă: refacere marcaje, trotuare, amenajare intersecții (inclusiv semaforizare) și piste de biciclete, inclusiv lucrări amenajare spații publice (intersecție Calea Mănăștur - prelungire Str. Uzinei Electrice).
- Costuri pentru operațiunile de expropriere pe cauză de utilitate publică: Str. Ilie Măcelaru, frontul sudic al Căii Mănăștur (parțial), frontul nordic al Căii Moșilor (parțial) și zona Străzii Mărginașă.
- Relocarea rețelelor tehnico-edilitare, dacă este cazul.

Întocmit  
Asist.dr. urb. Matei Cocheci

Șef proiect  
Asist. dr. urb. Matei Cocheci

Drd. urb. Miruna Drăghia

Urb. Ana-Maria Negru



## 5. Anexe

### - Coordonate Stereo 70

OBJECTID	X_coord	Y_coord
1	390535.385155	585605.886539
2	390575.966291	585623.538273
3	390590.192169	585629.906136
4	390624.748451	585646.466759
5	390632.937160	585649.364445
6	390643.301864	585653.034259
7	390658.380917	585658.430762
8	390685.858447	585666.326423
9	390722.372642	585675.493046
10	390731.375782	585677.753219
11	390769.227510	585687.751568
12	390822.179801	585703.091083
13	390835.286996	585706.767204
14	390862.738174	585715.168880
15	390912.284019	585730.332824
16	390935.261255	585738.655560
17	390941.448080	585741.108763
18	390957.383275	585747.427393
19	390972.115294	585753.942632
20	391046.945604	585791.278532
21	391092.260882	585811.751877
22	391096.586339	585813.706109
23	391108.464100	585819.128124
24	391122.335173	585826.637547
25	391134.287247	585836.182665
26	391146.894346	585847.739280
27	391180.414097	585888.323234
28	391196.558052	585906.664236
29	391207.811901	585919.446000
30	391217.225173	585930.137615
31	391235.507993	585948.546678
32	391244.775558	585957.878236
33	391267.249793	585975.671802
34	391272.213415	585978.961944
35	391275.404577	585981.394660
36	391294.254511	585992.650134
37	391328.951627	586009.201040
38	391362.207604	586023.788144

OBJECTID	X_coord	Y_coord
39	391389.451671	586035.743964
40	391122.335173	585826.637547
41	391130.115501	585810.733357
42	391135.489918	585793.160557
43	391142.371534	585749.869283
44	391150.710262	585719.591943
45	391161.663360	585689.400884
46	391170.497160	585675.979079
47	391173.810368	585666.525517
48	391179.203389	585658.868760
49	391190.924660	585649.663846
50	391190.924660	585649.663846
51	391207.478627	585637.821267
52	391237.439743	585685.992561
53	391231.650625	585682.269619
54	391223.198602	585679.153537
55	391206.183511	585667.609505
56	391198.323992	585663.460019
57	391191.940704	585661.529558
58	391188.859346	585661.384997
59	391184.570677	585662.073739
60	391170.497160	585675.979079
61	391096.586339	585813.706109
62	391032.120683	585969.184219
63	391032.120683	585969.184219
64	391027.173252	585980.309966
65	391023.998245	585987.056854
66	391017.251357	585998.566252
67	391009.313841	586013.250657
68	391002.170077	586027.141310
69	390995.820064	586042.619465
70	390990.479754	586055.492374
71	390983.036083	586068.133251
72	390970.457179	586089.494806
73	390962.758309	586102.569063
74	390953.343467	586118.557392
75	390945.594423	586131.716857
76	390940.621871	586140.161267



FIP Consulting  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001

OBJECTID	X_coord	Y_coord
77	390935.649320	586148.605678
78	390931.442238	586155.750164
79	390924.901587	586166.857529
80	391032.120683	585969.184219
81	391033.850956	585970.664891
82	391035.310827	585976.354711
83	391036.481812	585980.918603
84	391038.583676	585989.110582
85	391039.997278	585994.620073
86	391041.550420	586000.673416
87	391043.563849	586008.520718
88	391037.430294	586005.596508
89	391027.566073	586006.369789
90	391020.435020	586006.928810
91	391013.180279	586007.497527
92	391056.013909	585911.558597
93	391069.281773	585908.210863
94	391095.409430	585892.997291
95	391114.591760	585882.413937
96	391129.143872	585872.161312
97	391139.396497	585864.223796
98	391152.716236	585854.788119
99	390535.385155	585605.886539
100	390537.417560	585602.090940
101	390540.025730	585597.220076
102	390556.482656	585601.068318
103	390575.981849	585606.695759
104	390640.093535	585630.280335
105	390638.342982	585635.281340
106	390632.937160	585649.364445

OBJECTID	X_coord	Y_coord
107	390590.192169	585629.906136
108	390584.802720	585651.178698
109	390624.748451	585646.466759
110	390618.921960	585666.653897
111	390972.115294	585753.942632
112	390960.392896	585776.387155
113	391275.404577	585981.394660
114	391308.597654	585983.730793
115	391275.404577	585981.394660
116	391263.486756	586000.230988
117	391389.451671	586035.743964
118	391400.899663	586040.767815
119	391412.553637	586046.105503
120	391418.035163	586048.651740
121	391400.899663	586040.767815
122	391391.895616	586067.506118
123	391043.563849	586008.520718
124	391068.390409	586020.334631
125	391075.180221	586030.417477
126	391083.625708	586048.015624
127	391075.180221	586030.417477
128	391093.038904	586022.778970
129	391013.180279	586007.497527
130	391012.390160	586007.559466
131	391003.712948	586008.239694
132	390999.951875	586008.941281
133	390986.971122	586011.370952
134	390968.623765	586052.232846
135	390990.479754	586055.492374
136	391008.037071	586059.394524

- Certificat de urbanism



CERTIFICAT PENTRU  
CONFORMITATE  
CU EXEMPLARUL ARHIVAT

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 35388 din 23.01.2018.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 261 din 01.02.2018.

În scopul: **ELABORARE PUZ ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA SI STUDIU DE FEZABILITATE DE CIRCULAȚIE CALEA MOTILOR-CALEA MANASTUR-STRADA UZINEI ELECTRICE-STRADA MARGINASA**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIU CLUJ-NAPOCA** prin Directia Tehnica CUI 4305857 cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Calea Motilor nr.1-3 telefon/fax 0264596030, e-mail înregistrată la nr.35388 din 23.01.2018.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, număr CF \_\_\_\_\_ număr topografic: \_\_\_\_\_ municipiul Cluj-Napoca obținut pe baza de cererea de la OCPI nr. în data de sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr.737/18.07.2017, pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, parțial în interiorul și parțial în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobile preponderent în domeniul Statului Roman.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

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

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, Infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețele, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef)

- Conform planșei 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință , amplasamentul se afla parțial în interiorul zonei arheologice protejate.
- servitute de utilitate publica
- zona de siguranta/ de protecție a magistrelor de alimentare cu apa



## 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: artere de circulație

### DESTINATIA ZONEI:

zone și subzone funcționale constituite  
zone construite protejate (zcp)  
zone de restructurare

## 3. REGIMUL TEHNIC:

Zonă cu dotări tehnico – edilitare.

După terminarea lucrărilor se va reface terenul la starea inițială. Proiect întocmit, verificat și avizat conform legislației în vigoare.

## 4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Se solicita "elaborare PUZ si studiu de fezabilitate de circulație Calea Motilor-Calea Manastur-strada Uzinei Electrice-strada Marginasa".

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii nr.350/2001 actualizată art.32 alin 2 inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz prealabil de oportunitate.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată atr. 32 alineat (6) După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA SI STUDIU DE FEZABILITATE DE CIRCULATIE CALEA MOTILOR-CALEA MANASTUR-STRADA UZINEI ELECTRICE-STRADA MARGINASA**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestuia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.



CERTIFICAT PENTRU  
CONFORMITATE  
CU E-EMPLARUL ARHIVAT

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea corenii pentru autorizarea executării

lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovezile titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz:  
D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 

alimentare cu apă	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

Avize pentru P.U.Z.:

- S.C. Electrica S.A.,
- S.C. Compania de Apa Somes S.A.,
- S.C. DelGaz Grid S.R.L.,
- SC Telekom Romania Communications S.A.
- Inspectoratul Situații de urgență
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj
- Aviz Administrația Națională "Apele Române" Administrația Bazinală de Apa "Somes-Tisa" Cluj-Napoca
- Aviz de oportunitate
- H.C.L. pentru P.U.Z.
- Primărie - Direcția tehnică - Serviciul siguranței circulației urbane și rețele edilitare și Serviciul administrare cai publice
- documentație topografică însoțită de procesul verbal pentru scopul solicitat
- P.U.Z. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisa de M.L.P.A.T.
- plan reglementari P.U.Z. cu viza secretariat C.T.A.T.U.
- studiu geotehnic verificat Af valabil la PUZ
- d.2) avize și acorduri privind:
  - securitatea la incendiu
  - protecția civilă
  - sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
  - Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj
- d.4) studii de specialitate;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovezile privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- dovada achitării taxei R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR:

Emil Bocu



SECRETAR:

Aurora Răbca

ARHITECT ȘEF:

Deniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:

arh. Expert: Ligia Subțirica

DIRECTOR EXECUTIV:

Carina Cliban



*AS*  
CERTIFICAT PENTRU  
CONFORMITATE  
CU EXEMPLARUL ARHIVAT

Şef serviciu, arh. Sanda Spiroiu

Inspector principal, Carmen Cotofan

Achitat taxa de scutit lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea**

**Certificatului de urbanism**

de la data de 02.02.2020 până la data de 01.02.2021

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,  
*[Signature]*  
Arhitect-șef,  
*DANIEL POP*  
Șef serviciu,  
*SANDA SPIROIU*

Secretar,  
*AURORA ROȘCA*

Director executiv,  
*Colina Ciuban*

Data prelungirii valabilității: 20.01.2020  
Achitat taxa de scutit lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de 14.02.20 direct.

Counsilier,  
*Stancu Mihaela V*

- Cerere nr. 25910 / 15.01.2020 - pt prelungire C.U.



**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	PUZ CALEA MOȚILOR - CALEA MĂNĂȘTUR - UZINEI ELECTRICE - STR. MĂRGINAȘĂ
CONTRACT NUMARUL	<b>PUZ 49/2018</b>
FAZA	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNI</i>
AUTORITATEA CONTRACTANTA	<i>MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</i>
PROIECTANT	<i>S.C. FIP CONSULTING S.R.L.</i>
DATA	<i>MARTIE, 2020</i>





## **CUPRINS**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Unități și subunități funcționale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Cluj-Napoca - județul Cluj și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

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

Prezentul regulament se aplica terenul care face obiectul PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ Calea Moșilor - Calea Mănăștur - Str. Uzinei Electrice - Str. Mărginașă, după cum urmează:

- Strada Splaiul Independenței, Strada Ilie Măcelaru și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul nordic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor - la Nord.
- Intersecția Calea Moșilor - Strada Clinicilor și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul estic al Străzii Uzinei Electrice, respectiv al Străzii Mărginașă - la Est.
- Limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul sudic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor și intersecția Strada Mărginașă - Strada B.P. Hasdeu - la Sud.
- intersecția Calea Mănăștur - Strada Câmpului, Strada Sunătoarei și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul vestic al Străzii Uzinei Electrice - la Vest.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**



Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageri minime față de aliniament: amplasare pe aliniament sau cu retragere, funcție de caracteristicile străzii respective.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform reglementărilor detaliate în prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minim 3.0 m lățime pentru a fi construibilă.

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

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

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

Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- au front la stradă.
- front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 360 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate menționate mai sus, aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
- parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG.
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.



## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Împrejurimile vor fi transparente pe stradă (soclu opac de 0,80 m). Spre spațiul public (stradă, scuar), spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

## III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

### Zone și subzone funcționale

Pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, în zona ce face obiectul PUZ s-au identificat / au fost propuse următoarele tipuri de zone funcționale:

#### L - Zona de locuire

- UTR Lc\_A - *Ansamluri de locuințe colective realizate înainte de 1990*
- UTR Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*

#### Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării

- UTR Rr\_M1 - *Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis*

#### ZCP - Zone construite protejate

- UTR ZCP\_Is\_A - *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansamluri independente*
- UTR ZCP\_M1 - *Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic*
- UTR ZCP\_M2 - *Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală*
- ZCP\_Ve - *Zonă verde de protecție a apelor sau coridor cu rol ecologic*

#### V - Zonă verde

- UTR Va - *Zonă verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat*

#### Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public

- UTR Is\_A - *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansamluri independente*



## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

### **L - Zona de locuire**

**UTR Lc\_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990.**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

##### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

S\_L - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective - cu interdicție definitivă de construire Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, modificări interioare și exterioare, reparații, fără amplificarea volumelor existente.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Funcțiuni terțiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică - conform Anexei 1 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).

Pentru clădiri independente cu alta destinație decât cea de locuire (ex. centrala termică de cartier), se admite conversia funcțională potrivit funcțiilor terțiare enumerate mai sus. Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Funcțiuni terțiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică - conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.
- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților - să nu existe accese înspre aceste spații. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fără ca acest lucru să implice o conversie funcțională a apartamentelor, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;



- (b) suprafața utilă ocupată de aceasta să nu depășască 30 mp;
- (c) să implice maxim 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

S\_L - Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective - cu interdicție definitivă de construire. Se interzice extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.



## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol;
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori. Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m. Se interzice parcarea la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Necesarul de parcaje: Locuințe: se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană.

Alte activități: - conform Anexei 2 - RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P, P+1) și respectiv 8 m.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **Clădiri noi**

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### **Intervenții asupra clădirilor existente:**

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.



## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza / reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se vor împrejmuji doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție - grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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





**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001

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

pentru parcelele de colț:  
P.O.T. maxim = 75%

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

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

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

pentru parcelele comune:  
C.U.T. maxim = 1,2

pentru parcelele de colț:  
C.U.T. maxim = 1,5

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



## **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### *ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE*

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiți, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

#### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;



(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeleș urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile specifice zonei.

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

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

- (a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de



maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G,



se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Se interzice folosirea culorilor stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**



Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ***ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)***

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

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

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

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).



## **Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării**

**UTR Rr\_M1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje 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.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;  
Depozitare en gros;  
Depozitare de materiale refolosibile;  
Comerț en gros;  
Comerț en detail în clădiri independente 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  
Construcții provizorii de orice natură.  
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;  
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în  
orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;





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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

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

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

### **ARTICOLUL 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 curți 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 sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.

Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform



normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m.

În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regula, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.



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

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R, (1-3S)+P+6;
- (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de spații 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 va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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



Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în 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.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.



Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%.

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

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

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 4,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică



**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001



## **ZCP - Zone construite protejate**

**UTR ZCP\_Is\_A Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### ***ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE***

Instituții și servicii publice sau de interes public - funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

#### ***ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI***

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

#### ***ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE***

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii; 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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---



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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

#### **ARTICOLUL 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

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

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

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

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili prin P.U.Z.C.P. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.





Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

##### **Clădiri / corpuri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

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

##### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia



arhitecturală și modernizarea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, 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 istorice se vor conserva prin restaurare.

În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. 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.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

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

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**



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

- (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
- (b) pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%

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

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

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

- (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
- (b) pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).



## **UTR ZCP\_M1 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

Pentru activități de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - (b) să aibă acces public limitat (ocazional)
  - (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**



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

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.



## **ARTICOLUL 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 curți 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.

Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

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

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

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.



Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

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

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m). Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la sol sau în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

##### **Clădiri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.



Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placașe din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, 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 istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

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.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în 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.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).





Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

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

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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



**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.



## **UTR ZCP\_M2 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism - în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca. Spațiile de locuit vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități de servicii de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje colective (semi)publice sub și supraterrane 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 fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Construcții provizorii Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.



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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp.

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

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

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

### **ARTICOLUL 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 curți 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.



Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la sol sau în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de



imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi  $(S/D)+P+2+M$ ;  $(S/D)+P+2+1R$  (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m). (b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+3$ .

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

##### **Clădiri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi de regulă ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În anumite situații pot fi acceptate acoperiri plate (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - țiglă ceramică pentru acoperișuri, tencuiele lise / placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

##### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau 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 istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii



cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---



#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

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

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.





**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001**



## **UTR ZCP\_RiM Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.**

### *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*

În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

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.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**



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.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente 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

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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Stabilite conform PUZ.

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**



Parcelarea terenului se va realiza în cadrul P.U.Z. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană. În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va mare sau egală cu 500 mp;

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

---

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).

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

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

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

Conform PUZ.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.



Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

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

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **Clădiri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (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, cumulat, 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 reglementate prin PUZ de restructurare 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, modenatura 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.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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 branșament 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.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.



Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile 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 parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

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

Pentru clădirile comune:  
C.U.T. maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.



**UTR ZCP\_Ve Zonă construită protejată. Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**





Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z., modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării, acolo unde e cazul, a traseelor și compozițiilor istorice. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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).

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui P.U.D., cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T maxim = 1 %



**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T maxim = 0,01



## **V - Zona Verde**

**UTR Va Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.



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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesese actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesese la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. 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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. 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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**



Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.



## **Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public**

**UTR Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

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

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.



Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. 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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

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

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din



Înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.  
În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.  
Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.  
Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;  
Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.  
Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **Clădiri / corpuri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.  
Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-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, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.  
Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.





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

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

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

### **Clădiri existente**

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

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

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

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

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

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

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).



Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

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

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

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

pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).



## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### L - Zona de locuire

#### **UTR Lc\_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990**

- H max = 8 m (la cornișă)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 1.2 (pentru parcelele comune) și 1.5 (pentru parcele de colț)

#### **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**

- H max = 8 m (la cornișă)
- POT max = 35% (pentru locuințe)
- CUT max = 0.9 (pentru locuințe)

### Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării

#### **UTR Rr\_M1 - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis**

### ZCP - Zone construite protejate

#### **UTR ZCP\_Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

- H max = 16 m la cornișă
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț)

#### **UTR ZCP\_M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic**

- H max = 17 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 22 m la cornișă (pentru clădirile de colț)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț) și 80 % (pentru extinderi)
- CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț) și 3.8 (pentru extinderi)

#### **UTR ZCP\_M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală**

- H max = 12 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 16m la cornișă (pentru clădirile de colț)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 1.8 (pentru parcelele comune) și 2.2 (pentru parcele de colț)

#### **UTR ZCP\_Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau coridor cu rol ecologic**



**FIP Consulting**  
Linking Opportunities®

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001

- H max - nu este cazul
- POT max = 1 %
- CUT max = 0.01

### **V - Zonă verde**

#### ***UTR Va - Zonă verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat***

- H max = 9 m (la cornișă)
- POT max = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
- CUT max = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

### **Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public**

#### ***UTR Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente***

- H max = 18 m (la cornișă)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț)

---

Martie 2020

Întocmit

Asist. dr. urb. Matei Cocheci

Urb. Ana-Maria Negru

Șef proiect

Asist. dr. urb. Matei Cocheci