


VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CUPRINS
I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
I. DISPOZITII GENERALE
1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in



Comisia Locala de Urbanism, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal: Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii; Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii; H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000; Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul; alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

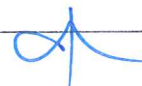
3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata.

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism: *Actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca aprobata cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea partiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G., amplasamentul este situat în UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta - S_RiM Libertatea. În consecinta, pentru restructurarea / schimbarea destinatiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.*

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- existent - **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă, subzona **S_RiM libertatea** - *unități industriale aflate în general în proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate în locatii importante pentru dezvoltarea municipiului.*
- propus - **UTR RiM_L** – Restructurarea urbană a ansamblului industrial Libertatea, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană – teritoriu urban cu caracter mixt.
- instituirea urmatoarelor zone de protecția / siguranța:
 - a. la nord – zona de protecția 15 m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata;
 - b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caili ferate existente, conform OUG 12 din 1998 si a avizului/autorizatiei CFR nr. 46/A/AV/66/03/12/2018 ;





c. la sud – zona de siguranță 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998 și a avizului/autorizației CFR nr. 46/A/AV/66/03/12/2018.;
- organizarea accesului pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ: documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenului. Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate, având un sol natural cu adâncime de minim 70 cm.

Investiția propusă în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcției acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinanta a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari zonificare propunere". Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de prezentul regulament de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrarii în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulatii si accese

7.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces direct la drumurile publice, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (7.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

7.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

7.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop, subteran sau suprateran.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele zone functionale:

- **UTR RiM_L** – Restructurarea urbană a ansamblului industrial Libertatea, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană – teritoriu urban cu caracter mixt.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

În prezent terenul este în proprietatea S.C. LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A., având suprafața totală de 45.042 mp conform Extras C.F. nr. 257674, 260151, 261797, 267798, 270442, 278827, 280158, 280191. Situația actuală a amplasamentului:

- Extras CF 257674** – S teren = 3.272 mp
 - 257674 C2 – Corp A, clădire administrativă, regim de înălțime S+P+1E.
S. construită = 844 mp
 - 257674 C3 – Casa poarta P, S construit = 56 mp
- Extras CF 260151** – S teren = 10.081 mp
 - 260151 C2 – Corp B, clădire administrativă, regim de înălțime S+P+Mez+E.
S. construită = 2.332 mp
 - 260151 C4 – Corp C, administrativ C, regim de înălțime S+P+E,
S. construită = 1.384 mp
- Extras CF 270442** – S teren = 5.967 mp
 - 270442 C1 – Corp E, exstins, modificat și reabilitat între anii 2013-2016, P+3E.
- Spații comerciale, servicii și birouri.
S. construită = 850 mp
 - 270442 C2 – Corp D, exstins, modificat și reabilitat între anii 2013-2016, P+2E.
- Spații comerciale, servicii și birouri.
S. construită = 3.378,0 mp
- Extras CF 261797** – S teren = 8.870 mp
- Extras CF 267798** – S teren = 4.831 mp
- Extras CF 278827** – S teren = 1.070 mp (*măsurata 975 mp*)
- Extras CF 280158** – S teren = 6.924 mp
- Extras CF 280191** – S teren = 4.027 mp

Terenul studiat nu prezinta denivelari semnificative reprezentând o configuratie stabilă fără alunecari de teren sau tasari pronuntate.



Sectiunea 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

UTR RiM_L

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, de sport etc. Locuirea va ocupa între 25% și 70% din suprafața construită desfășurată totală a ansamblului, pe parcela în înțeles urban. Locuirea poate exista în clădiri independente, fara alte functiuni conexe.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial, pentru tipurile de activități admise.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTR RiM_L

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc - cu condiția amplasării acestora în zone de servire special instituite în acest scop, prin PUZ.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Garaje in clădiri independente, amplasate in interiorul parcelelor.

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.

Se admite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu de tip chioșcuri, tonete, cabine, module de tip container de transport, însă numai pe platformele destinate și special amenajate, având prevăzute racorduri la utilități (energie electrică, apă și canalizare)

3. UTILIZARI INTERZISE

UTR RiM_L

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.

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

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR RIM_L

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă acces la drum public;
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

UTR RIM_L

Se păstrează aliniamentul constituit de clădirile existente pe amplasament la strada Gării, str. Oașului fundătură și strada nou creată. Pentru clădirile noi, amplasate retras față de aliniament, acestea vor avea o retragere minimă de 3 m.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR RIM_L

Retragerea față de limitele laterale 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 4,50 m.

Retragerea față de limita posterioară 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădirile propuse, aflate pe aceeași parcelă, va fi de minim 1/2 din înălțimea clădirii cele mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR RIM_L

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Este admis accesul auto prin intermediul garajelor subterane. Accesul pietonal se poate realiza prin aleile de incinta, cuprinse în propunerea de amenajare a zonei reglementate.



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

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, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura căi de circulație auto, cu lățime 3,5 m, care să permită accesul pentru autospeciale în caz de urgență la fiecare corp de clădire de pe amplasament.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR RiM_L

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul aferent PUG 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 sau în clădiri independente destinate garajelor.

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

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR RiM_L

Înălțimea maximă admisă

- pentru funcțiunea de gradinită: (1-2S) + P+ E, Hmax=9 m
- pentru alte funcțiuni(1-3S)+P+5E+R. Se admite realizarea unui etaj tehnic cu condiția încadrării în Hmax=28m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR RiM_L

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă). 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 sau cu o retragere de minim 3 m. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.

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

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

Culorile vor fi pastelate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Având în vedere existența clădirilor industriale reconvertite, se recomandă utilizarea caramizii aparente și a elementelor metalice de culoare gri închis.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul de urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR RIM_L

Zona va fi echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice existente.

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).

Amplasamentul va dispune de spații destinate colectării deșeurilor menajere, accesibile din spațiul public.



13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR RiM_L

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă și medie.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau al grădinilor, vor avea acces public nelimitat.

14. ÎMPREJMUIRI

UTR RiM_L

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.

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR RiM_L

Pentru clădirile comune:

P.O.T. maxim = 60%

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

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

UTR RiM_L

Pentru clădirile comune:
C.U.T. maxim= 2.8

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

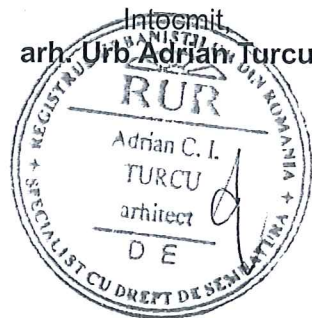
Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

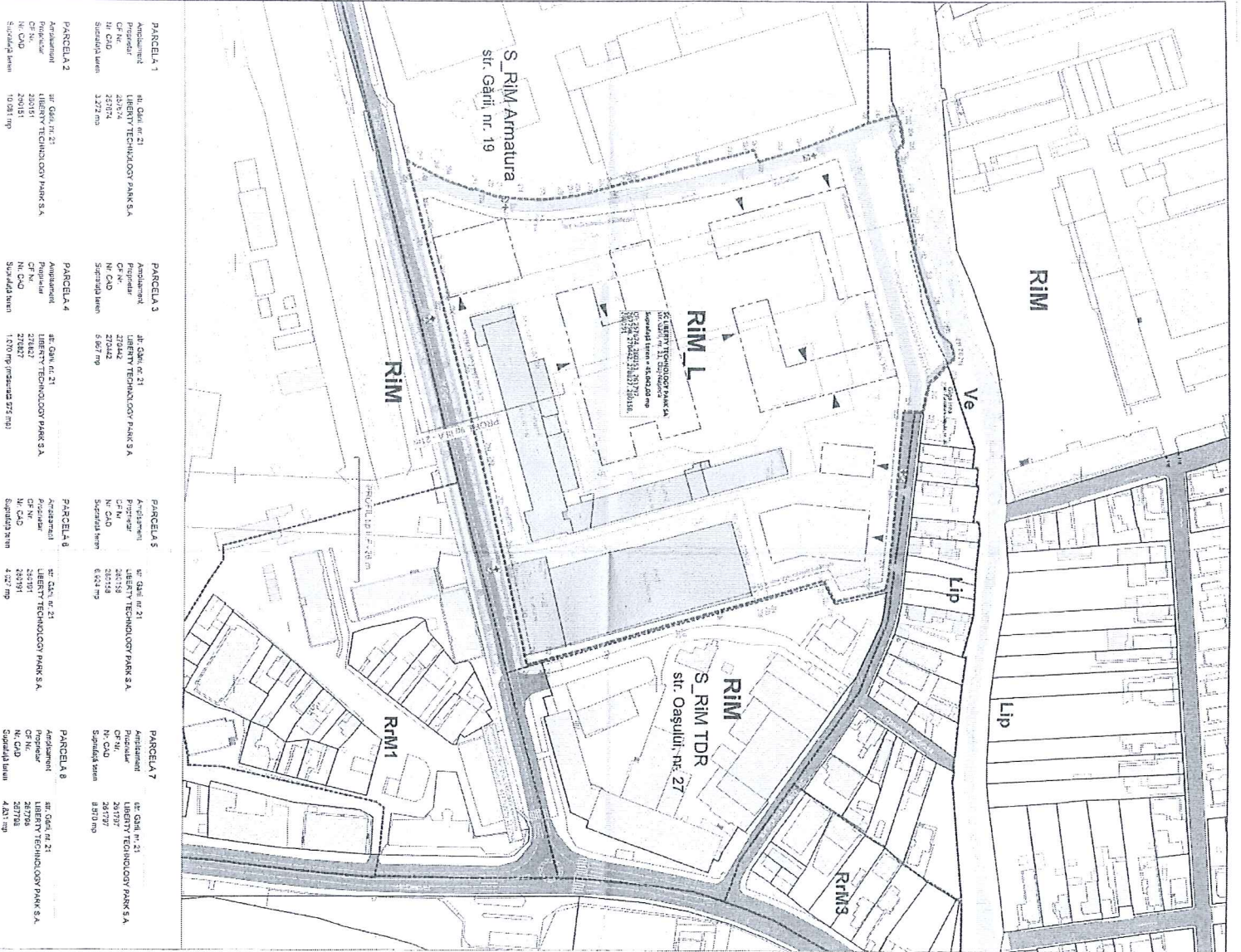
U.T.R.–urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R.–urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., S_RiM_Libertatea a fost preluat ca atare si a fost detaliat in UTR RiM_L.

CLUJ-NAPOCA
iulie 2019





PARCELA 1	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 25/3/14 25/3/14 3272 mp
PARCELA 3	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 27/4/2 27/4/2 6 667 mp
PARCELA 4	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 27/4/2 27/4/2 15179 mp (suprafata p.r. mp)
PARCELA 5	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 26/1/18 26/1/18 6 024 mp
PARCELA 6	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 25/3/15 25/3/15 432 mp
PARCELA 7	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 28/7/28 28/7/28 11970 mp
PARCELA 8	Amplasament Proiectant C.F. Nr. N. C.A.D. Suprafata teren	nr. Graf. nr. 21 LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A. 28/7/28 28/7/28 42817 mp



LEGENDA

Linia zona reglementata prin P.U.Z.

Linia parcelare existente pe zona reglementata

relogari minime tipuri de linie

Linia parcelare invenciona

Delimitare UTR/UTR

Linia de cale ferata

Palatii hoteluri

Suprafata erozionala - domeniul public

Suprafata amenajata - domeniul public

Constructii pe parcela invencionala

Acces pe parcela reglementata

Acces autopeleaza de urgenta pe parcela reglementata

Acces caldii pe parcela reglementata

Centru caldii propus

UTR RIM_L, Inaltime S_RIM TDR

UTR Ve

Zona de protectie balneala Marelui

Areal comunal

Azi si palestrina atletice - domeniul public

Spatiu verde - domeniul public

Locul de parcare - domeniul public

Platou de bleditate

Suprafata protejata pentru dezvoltare in vederea reglementarii str. Garii contine P.U.S.

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPOUS		
mp	%	mp	%	
RIM S_RIM Luminata	44.64/1,11	88,11		
Ve	194.82	0,41	194,82	0,41
RIM S_RIM TDR	216,07	0,48		
RIM_L			44.857/18	99,59
TOTAL S. TEREN	45.642,0	100,00	45.642,0	100,00

INDICI TEHNICI PROPUSI U.T.R. = RIM_L

Terenul urban cu caracter mixt

Densitatea minima a parcelor: 500 mp

Amplasare fata de aliniament: aliniera sau retergere minima 3,00 m

Amplasare fata de linia de imbracatura: H2 > 4,50 m

Amplasare fata de linia de protectie: H2 > 8 m

Regim de inaltime: (1-3)S-P+R-EI

H.combina / altie < 22 m

H. Etaj ratas < 25 m

H. total (ot. tehnol.) < 28 m

60 % (40 % pentru scolare)

P.O.T. maxim

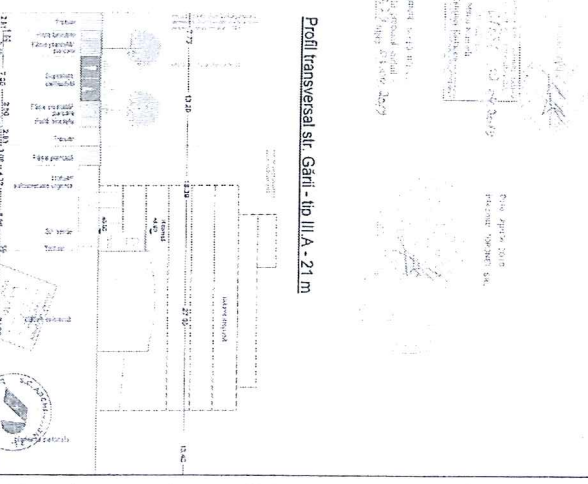
C.U.T. maxim

2,8

Calculul suprafeii

Mun. Ciulhanca, Str. Garii, Nr. 21, Jud. Cluj

Nr. pct	X (m)	Y (m)	Suprafata (m ²)
201	68793,367	30638,329	1,50
202	68793,367	30638,329	1,50
203	68793,367	30638,329	1,50
204	68793,367	30638,329	1,50
205	68793,367	30638,329	1,50
206	68793,367	30638,329	1,50
207	68793,367	30638,329	1,50
208	68793,367	30638,329	1,50
209	68793,367	30638,329	1,50
210	68793,367	30638,329	1,50
211	68793,367	30638,329	1,50
212	68793,367	30638,329	1,50
213	68793,367	30638,329	1,50
214	68793,367	30638,329	1,50
215	68793,367	30638,329	1,50
216	68793,367	30638,329	1,50
217	68793,367	30638,329	1,50
218	68793,367	30638,329	1,50
219	68793,367	30638,329	1,50
220	68793,367	30638,329	1,50
221	68793,367	30638,329	1,50
222	68793,367	30638,329	1,50
223	68793,367	30638,329	1,50
224	68793,367	30638,329	1,50
225	68793,367	30638,329	1,50
226	68793,367	30638,329	1,50
227	68793,367	30638,329	1,50
228	68793,367	30638,329	1,50
229	68793,367	30638,329	1,50
230	68793,367	30638,329	1,50
231	68793,367	30638,329	1,50
232	68793,367	30638,329	1,50
233	68793,367	30638,329	1,50
234	68793,367	30638,329	1,50



ARHITECTURA

5.C. arhitectură s.r.l.

LIBERTY TECHNOLOGY PARK S.A.

Etichetare Plan Urbanistic Zonal

PLAN ESTABILIMENT ZONIFICARE

LEGENDA



În fața a faptului că planul de amenajare urbană este în vigoare și în baza actelor de autorizare a activității de construcție, proiectul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

PLANUL DE AMENAJARE URBANĂ

Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

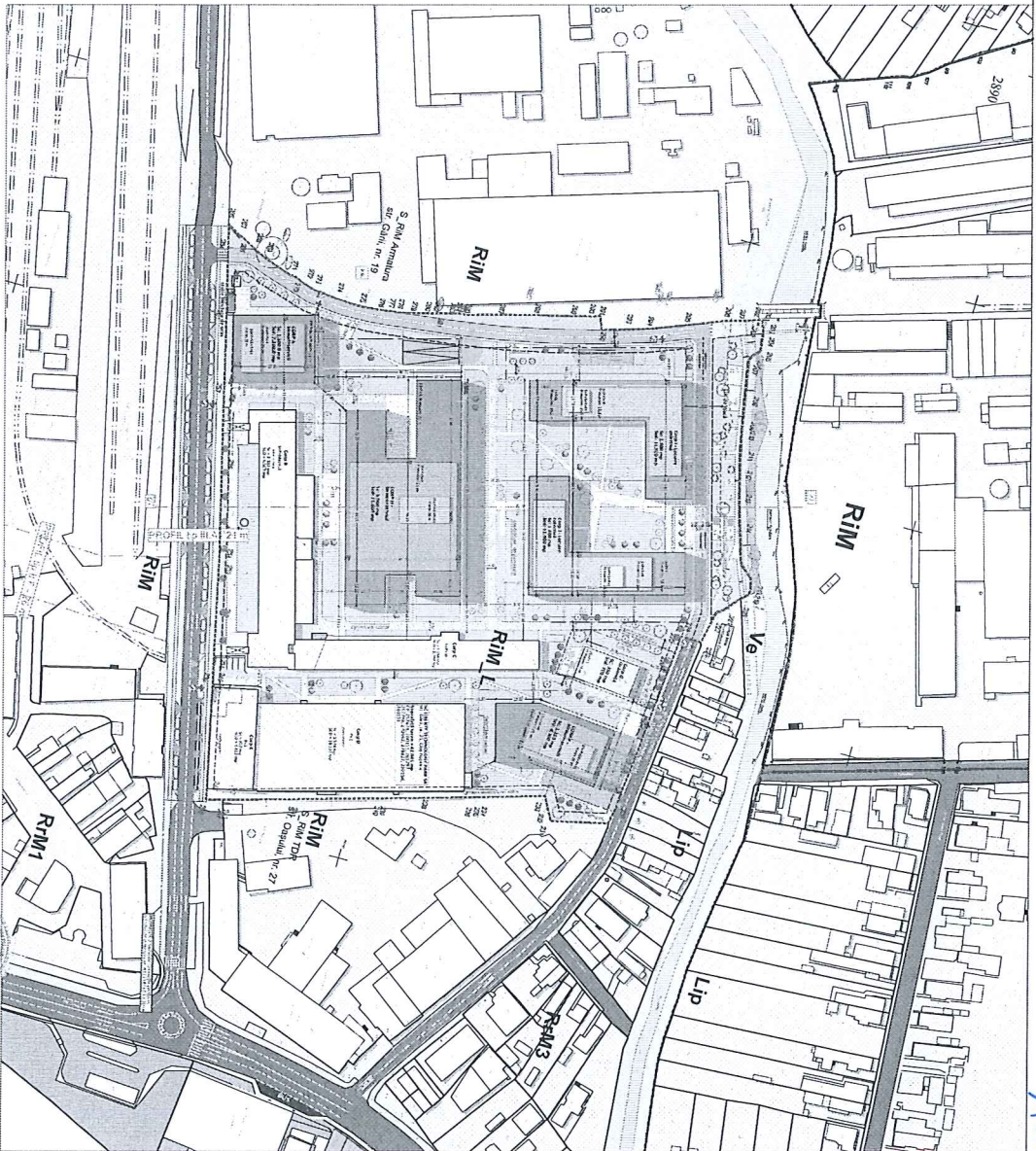
Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

UNITATI FUNCTIONALE

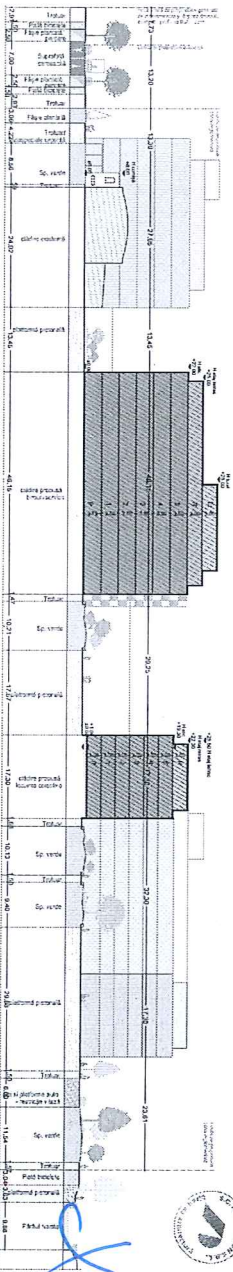
Suprafata teren	m ²	%
Suprafata constructiilor	18.160,00	-
Suprafata centur. destinatei CUI	86.410,00	-
Suprafata centur. destinatei TOTALA	128.796,25	-
Destinatii/Gedindele	62.610,0	72,46
Locuiri colective	23.800,0	27,54
TOTAL	86.410,00	100

În fața a faptului că planul de amenajare urbană este în vigoare și în baza actelor de autorizare a activității de construcție, proiectul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.

Planul de amenajare urbană este aprobat în conformitate cu planul de amenajare urbană în vigoare.



Secțiune ansamblu zona rezidențială



ANEXA 4 LA HCL

Calculul suprafețelor

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Suprafata (m ²)
201	54873,507	30003,318	1,90
202	54874,423	30003,875	3,61
203	54874,423	30003,915	3,61
204	54874,423	30004,015	3,61
205	54874,423	30004,055	3,61
206	54874,423	30004,155	3,61
207	54874,423	30004,255	3,61
208	54874,423	30004,355	3,61
209	54874,423	30004,455	3,61
210	54874,423	30004,555	3,61
211	54874,423	30004,655	3,61
212	54874,423	30004,755	3,61
213	54874,423	30004,855	3,61
214	54874,423	30004,955	3,61
215	54874,423	30005,055	3,61
216	54874,423	30005,155	3,61
217	54874,423	30005,255	3,61
218	54874,423	30005,355	3,61
219	54874,423	30005,455	3,61
220	54874,423	30005,555	3,61
221	54874,423	30005,655	3,61
222	54874,423	30005,755	3,61
223	54874,423	30005,855	3,61
224	54874,423	30005,955	3,61
225	54874,423	30006,055	3,61
226	54874,423	30006,155	3,61
227	54874,423	30006,255	3,61
228	54874,423	30006,355	3,61
229	54874,423	30006,455	3,61
230	54874,423	30006,555	3,61
231	54874,423	30006,655	3,61
232	54874,423	30006,755	3,61
233	54874,423	30006,855	3,61
234	54874,423	30006,955	3,61
235	54874,423	30007,055	3,61
236	54874,423	30007,155	3,61
237	54874,423	30007,255	3,61
238	54874,423	30007,355	3,61
239	54874,423	30007,455	3,61
240	54874,423	30007,555	3,61
241	54874,423	30007,655	3,61
242	54874,423	30007,755	3,61
243	54874,423	30007,855	3,61
244	54874,423	30007,955	3,61
245	54874,423	30008,055	3,61
246	54874,423	30008,155	3,61
247	54874,423	30008,255	3,61
248	54874,423	30008,355	3,61
249	54874,423	30008,455	3,61
250	54874,423	30008,555	3,61
251	54874,423	30008,655	3,61
252	54874,423	30008,755	3,61
253	54874,423	30008,855	3,61
254	54874,423	30008,955	3,61
255	54874,423	30009,055	3,61
256	54874,423	30009,155	3,61
257	54874,423	30009,255	3,61
258	54874,423	30009,355	3,61
259	54874,423	30009,455	3,61
260	54874,423	30009,555	3,61
261	54874,423	30009,655	3,61
262	54874,423	30009,755	3,61
263	54874,423	30009,855	3,61
264	54874,423	30009,955	3,61
265	54874,423	30010,055	3,61
266	54874,423	30010,155	3,61
267	54874,423	30010,255	3,61
268	54874,423	30010,355	3,61
269	54874,423	30010,455	3,61
270	54874,423	30010,555	3,61
271	54874,423	30010,655	3,61
272	54874,423	30010,755	3,61
273	54874,423	30010,855	3,61
274	54874,423	30010,955	3,61
275	54874,423	30011,055	3,61
276	54874,423	30011,155	3,61
277	54874,423	30011,255	3,61
278	54874,423	30011,355	3,61
279	54874,423	30011,455	3,61
280	54874,423	30011,555	3,61
281	54874,423	30011,655	3,61
282	54874,423	30011,755	3,61
283	54874,423	30011,855	3,61
284	54874,423	30011,955	3,61
285	54874,423	30012,055	3,61
286	54874,423	30012,155	3,61
287	54874,423	30012,255	3,61
288	54874,423	30012,355	3,61
289	54874,423	30012,455	3,61
290	54874,423	30012,555	3,61
291	54874,423	30012,655	3,61
292	54874,423	30012,755	3,61
293	54874,423	30012,855	3,61
294	54874,423	30012,955	3,61
295	54874,423	30013,055	3,61
296	54874,423	30013,155	3,61
297	54874,423	30013,255	3,61
298	54874,423	30013,355	3,61
299	54874,423	30013,455	3,61
300	54874,423	30013,555	3,61

Tipul de teren	Existenta	%	TOTAL PROPUS	%
Suprafata teren	45.942,0	100,00	45.942,0	100,00
Suprafata constructiilor	18.160,0	19,64	18.160,0	40,22
Suprafata centur. destinatei	22.813,75	22,81375	86,410,0	40,22
S.C. CONSTR. DESTINATA	-	-	128.796,25	-
Suprafata centur. destinatei	117.743,8	39,46	117,743,8	30,66
Suprafata constructiilor	7.860,09	17,63	8.329,37	18,49
Suprafata centur. destinatei	10.354,13	23,08	13.359,00	7,46
S.C. destinatei	34,63	0,08	-	-
Locuri de parcare	316	-	1.048	-

P.O.T.	MAX/M	0,75-0,32%
280	2,80	1,82
C.U.T.	0,46	1,92

Tipul de teren	Existenta	%	TOTAL PROPUS	%
Suprafata teren	45.942,0	100,00	45.942,0	100,00
Suprafata constructiilor	18.160,0	19,64	18.160,0	40,22
Suprafata centur. destinatei	22.813,75	22,81375	86,410,0	40,22
S.C. CONSTR. DESTINATA	-	-	128.796,25	-
Suprafata centur. destinatei	117.743,8	39,46	117,743,8	30,66
Suprafata constructiilor	7.860,09	17,63	8.329,37	18,49
Suprafata centur. destinatei	10.354,13	23,08	13.359,00	7,46
S.C. destinatei	34,63	0,08	-	-
Locuri de parcare	316	-	1.048	-



Arhitect: ...

Inginer civil: ...