

**P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL**

Amplasament:  
Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,  
Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3



**BENEFICIAR:** **LUCAROM IMPEX SRL RO 6799137**  
**ANNADONA RESIDENCE SRL RO 38691639**  
Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17

**PROIECTANT GENERAL:** **SC EKTRA STUDIO SRL**  
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5  
J12/3851/2017, CUI: R037782062  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)  
[www.ektra.ro](http://www.ektra.ro)

**ŞEF PROIECT:** **arh. TULOGDY László**  
**PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:** **SC. METAFORM DESIGN SRL.**  
**arh. urbanist VANCEA Marcel**

**FAZA:** **P.U.Z.**  
**DATA:** **mai 2020**

## FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL**

Amplasament: **Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,  
Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3**

Beneficiar: **LUCAROM IMPEX S.R.L. CUI RO6799137  
ANNADONA RESIDENCE SRL RO 38691639**  
Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,  
Str.Horea nr.17

Proiectant general: **SC EKTRA STUDIO SRL**  
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5  
J12/3851/2017, CUI: RO37782062  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)  
[www.ektra.ro](http://www.ektra.ro)

Proiectant de specialitate urbansim: **SC. METAFORM DESIGN SRL.**  
**arh. urbanist VANCEA Marcel**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Data: **mai 2020**

## LISTA CU SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL:** EKTRA STUDIO S.R.L.

**ȘEF PROIECT:** arh.TULOGDY László

**PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:** SC. METAFORM DESIGN SRL.

**COORDONATOR URBANISM:** arh. VANCEA Marcel

## BORDEROU GENERAL

Denumirea lucrării:	<b>ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL</b>
Amplasament:	<b>Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3</b>
Beneficiar:	<b>LUCAROM IMPEX S.R.L. CUI RO6799137 ANNADONA RESIDENCE SRL RO 38691639</b> Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17
Proiectant general:	<b>SC EKTRA STUDIO SRL</b> Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5 J12/3851/2017, CUI: RO37782062 Banca Transilvania, Cluj-Napoca, RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701 tel/fax:0722396306, <a href="mailto:info@ektra.ro">info@ektra.ro</a> <a href="http://www.ektra.ro">www.ektra.ro</a>
Proiectant de specialitate urbansim:	<b>SC. METAFORM DESIGN SRL.</b> <b>arh. urbanist VANCEA Marcel</b>
Faza de proiectare:	<b>P.U.Z.</b>
Data:	<b>mai 2020</b>

## PIESE SCRISE

### volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

#### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare 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. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

### volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

#### I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

- II. **Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**
  - 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului
  - 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 echipare edilitară
  - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
  - 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- III. **Zonificare funcțională**
  - 11. Unități și subunități funcționale
- IV. **Prevederi la nivelul unităților și subunităților și subunităților funcționale**
- V. **Unități teritoriale de referință**

#### PIESE DESENATE

U.01. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	SC. 1:5000
U.02. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1.1000
U.03. UNITĂȚI TERITORIALE – SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1.1000
U.04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	SC. 1.1000
U.05. MOBILARE URBANISTICA	SC. 1.1000
U.06. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	SC. 1.1000
U.07. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1.1000
U.08. SECTIUNI CARACTERISTICE	SC. 1:500
U.09. PREZENTARE 3D SQUAR	

#### AVIZE

Certificat de urbanism nr.225 din 25.01.2018  
Aviz de oportunitate nr. 251 din 22.03.2018  
Aviz Directia Tehnica Serviciul Siguranta Circulatiei nr.124011 /446 din 25.02.2020  
Aviz Agentia Nationala pentru Protectia Mediului nr.1644/08.02.2018 si nr. 83 din 07.11.2016  
Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica a conformarii nr. 732/380 din 02.03.2018  
Aviz SDEE Transilvani Nord nr.60101831476 din 14.02.2018  
Aviz Delgaz 2121666620/10.01.2020  
Aviz Telecom nr.4 din 10.01.2020  
Aviz Compania de Apa Somes Sa nr. 245/DT/BT/08.01.2020

**volumul 1.**

**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE P.U.Z.  
„ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE  
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL”**

**1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.1. Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL**
- 1.1.2. Beneficiar: **LUCAROM IMPEX SRL RO6799137  
ANNADONA RESIDENCE SRL RO 38691639 Judetul Cluj, Municipiul  
Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17**
- 1.1.3. Proiectantul general: **SC EKTRA STUDIO SRL**  
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5  
J12/3851/2017, CUI: RO37782062  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)  
[www.ektra.ro](http://www.ektra.ro)
- 1.1.4. Proiectant de specialitate urbanism: **SC. METAFORM DESIGN SRL.  
arh. urbanist VANCEA Marcel**
- 1.1.5. Data elaborării: **ianuarie 2019**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului persoana juridica Lucarom Impex SRL pentru obiectivul “**ELABORARE PUZ RESTRUCTURARE pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL**, ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, Bulevardul Muncii nr.2, str. Byron nr.1-3. Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului cu nr CF:262053, 313009, 317330 prin realizarea unui ansamblu multifunctional conform PUZ.

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Actualizarea ridicării topografice
- Certificat de urbanism cu nr. 915 din 26.02.2016, **225 din 25.01.2018**
- Studii de fundamentare pentru ELABORARE PUZ RESTRUCTURARE pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL care contine urmatoarele:

1. Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere economic, urbanistic și arhitectural
2. Tipuri de proprietate asupra imobilelor
  3. Echiparea tehnico-edilitară
  4. Studiu privind organizarea circulației și transporturilor completata elaborat de dr. Ing. Rodica Dorina CADAR , ing. Mihai Dragomir.
- expertiză geotehnică elaborată de SC ARCON SERV SRL respectiv de dr. ing. Florian ROMAN
  - avize de amplasament rețele edilitare

Aviz de oportunitate nr. 251 din 22.03.2018

Aviz Directia Tehnica Serviciul Siguranta Circulatiei nr.124011 /446 din 25.02.2020

Aviz Agentia Nationala pentru Protectia Mediului nr.1644/08.02.2018 si nr. 83 din 07.11.2016

Notificare de asistenta de spacialitate de sanatate publica a conformarii nr. 732/380 din 02.03.2018

Aviz SDEE Transilvani Nord nr.60101831476 din 14.02.2018

Aviz Delgaz 2121666620/10.01.2020

Aviz Telecom nr.4 din 10.01.2020

Aviz Compania de Apa Somes Sa nr. 245/DT/BT/08.01.2020

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată face parte din unitățile industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, construite în prima jumătate a secolului al XX-lea. Activitatea industrială sau feroviară 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. Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice, precum și clădiri propuse spre includere în această listă. Pe terenul propriu-zis studiat nu există clădiri monument istoric.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată, analizată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în cartierul Iris, la colțul intersecției bulevardului Muncii cu strada Oașului, traseu al tramvaiului 100 – 102. Zona studiată este delimitată:

- la nord – est: de B-dul Muncii până la intersecția cu strada Fabricii
- la nord: de intersecția sens giratoriu B-dul Muncii și strada Oașului
- la vest de strada George Gordon Byron
- la sud: proprietăți private cu locuințe unifamiliale respectiv terenuri cu clădiri industriale (sediul Fan Curier)

Suprafața reglementată în cadrul acestui proiect se află la adresa B-dul Muncii nr. 2, strada George Gordon Byron nr. 1-3, reprezintă unitatea teritorială de referință S\_Rim, conform PUG Cluj 2014, delimitată la:

- nord și nord-est de B-dul Muncii
- în partea de vest strada George Gordon Byron
- în partea de sud de U.T.R. RrM3 și U.T.R. RiM

Elemente de referință în zonă reprezintă supermarketul Auchan la est de bulevardul Muncii, linia tramvaiului 100-102, sediul Fan Curier, pe terenurile industriale la sud de zona studiată.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul studiat nu se găsesc elemente ale cadrului natural, fiind vorba de trei terenuri ale unor foste unități industriale, însă în proximitate se găsește un curs de apă secundară- Paraul Chinteni (U.T.R. Ve), afluent al Someșului care va fi reglementat astfel încât să mențină și să-și dezvolte caracterul cvasinatural într-un concept peisagistic coerent cu posibilitate de dezvoltare într-un spațiu public adiacent zonei de restructurare.

Din cauza diferenței de nivel B-dul Muncii prezintă un taluz de o înălțime de aproximativ 3,00 m către supermarketul Auchan.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat la contactul dintre terasa aluvionară a Someșului Mic și zona colinară din partea nordică a municipiului. El are suprafața aproximativ plană, iar diferența de nivel pe amplasament este de până la 2m. Cea mai mare parte din această diferență se consumă în zona bulevardului Muncii și intersecției cu strada Oașului.

Din punct de vedere geotehnic, straturile de pământ din subsolul amplasamentului se încadrează în categoria terenurilor medii și bune de fundare.

Amplasamentul analizat nu este expus fenomenelor de instabilitate și poate fi mobilat cu clădiri. (vezi Raport Expertiză Geotehnică atașat prezentei documentații)

Nu există riscuri naturale prin zonă.

### 2.4. Circulația

Zona studiată se găsește într-o zonă accesibilă printr-o rețea stradală și intersecții importante ale traficului teritorial.

Trasee și noduri de circulație existente în zonă:

- intersecția bulevardul Muncii și strada Oașului
- linia tramvaiului 100-102
- intersecția bulevardul Muncii și strada Fabricii

- terenul se găsește la limita zonei de servitute aeronautică civilă conf. RACR-CADT

Un taluz de înălțime 3 metri face trecerea dintre bulevardul Muncii și parcare supermarketului Auchan, care se găsește la est de acest drum public. Parcare acestuia se poate accesa din strada Fânațelor, care dă în intersecția bulevardului Muncii cu strada Oașului.

În general infrastructura urbană este degradată, traseele existente prezintă necesități de modernizare, soluționarea nodurilor de circulație.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Teritoriul ce urmează să fie reglementată este unitatea teritorială de referință S\_RiM.

Pe amplasamentul ce urmează să fie reglementată sunt în acest moment unități industriale în general în proprietate privată. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. O parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare, etc., desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Construcțiile existente sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea. Ele se află în diverse stări de degradare. Suprafața construită în prezent este aproximativ 5%, în schimb nu există pe amplasamentul studiat spații verzi semnificative ca și suprafață.

Funcțiunile în proximitatea zonei au un caracter mixt:

- funcțiuni industriale, depozitare: de ex. sediul Fan Curier
- funcțiuni comerciale (supermarketul Auchan)
- funcțiuni rezidențiale, mixte realizate în cadrul PUZ str. Fabricii str.Sobarilor în anul 2012

În cadrul zonei studiate nu există suprafețe însemnate de spații verzi, însă în proximitate se găsește la vest de terenul studiat atât un curs de apă secundară afluent al Someșului Mic, cât și albia Someșului la nord de amplasamentul PUZ str. Fabricii – str. Sobarilor.

Nu există riscuri naturale pe amplasament sau în zonele adiacente.

Principalele difuncționalități reprezintă:

- caracterul general degradat al fondului construit
- incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice
- clădiri în stări de conservare degradate, pe amplasamentul studiat nu există clădiri cu valoare de patrimoniu industrial
- caracterul general degradat al infrastructurii urbane
- inexistența sau disfuncționalitatea unor zone de acces / primire
- lipsa unor spații verzi de suprafețe însemnate aferente zonelor de restructurare din intersecția bulevardul Muncii – strada Oașului.

## **2.6. Echipare edilitară**

În zonă există toate rețelele de echipare edilitară.

Astfel:

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

În zona studiată există rețea de apă DN 125 PEHD Pn 10 pe strada George Gordon Byron și rețea de apă DN 180 PEHD Pn 10 pe B-dul Muncii.

### **2.6.2. Canalizare**

Pe strada George Gordon Byron există rețea de canalizare menajeră Dn 400 PVC, iar pe B-dul Muncii există rețea de canalizare menajera Dn 300 Beton.

### **2.6.3. În zona studiată există rețea de gaze natural**

În zonă există rețea de gaze naturale, debitul gaze naturale instalat  $Q_i = 1991,78$  mc/alimentare cu gaze naturale.

### **2.6.4. Alimentare cu energie electrică**

Există în zonă două posturi de transformare. Pe străzile George Gordon Byron și B-Dul Muncii există linie electrică aeriană.

Puterea electrică instalată estimată:  $P_i = 4300,0$  kW

## **2.7. Probleme de mediu**

În zona nu există riscuri naturale și antropice. Nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Zona nu are potențial balnear și turistic.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Nu este cazul.

Administrația locală, Primăria Cluj-Napoca sprijină ideea dezvoltării unui ansamblu cu caracter mixt, care să includă o dotare publică, grădiniță, pe lângă funcțiunile principale locuire, birouri, spații comerciale, servicii. Totodată primăria dorește amenajarea unor spații verzi cu acces public nelimitat.

Elaboratorul documentației consideră că prin rezervarea suprafeței pentru dotare publică, creerea unor spații verzi cu acces public nelimitat, respectând proprietatea dintre funcțiunea de locuire și funcțiunile complementare de 70 – 30 % și prin amenajarea corespunzătoare a spațiilor publice se creează un ansamblu multifuncțional de calitate peste media urbană care poate să răspundă la cererea ridicată de locuințe și suprafețe dedicate pentru funcțiunile complementare ale orașului Cluj-Napoca.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Planul urbanistic zonal va institui o zona multifuncțională ZM (zona mixta) cu locuințe, birouri, spații comerciale și o subzona de dotări publice ZM-DP – grădiniță. ZM va cuprinde o suprafață pentru spații verzi cu acces public nelimitat. - scuar. S-a stabilit și s-a rezervat o suprafață de 2000 mp pentru subzona cu dotare publică – grădiniță în partea sud-estică a terenului – ZM-DP.

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Zona studiată în cadrul prezentului proiect face parte dintr-o zonă generală care necesită restructurări însemnate, pe lângă unitățile teritoriale de referință Zona construită protejată – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - **RiM**, parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire deschis - **RrM3**, în proximitate se găsesc zone de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic – **Lip**, zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural **Lir**, zonă de locuințe colective realizate după anul 1990, zone de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall showroom – **Ec**, zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros – **Em**, zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – **Ve**.

Conform **Raportului de expertiză geotehnică** din punct de vedere geotehnic, straturile de pământ din subsolul amplasamentului se încadrează în categoria terenurilor medii și bune de fundare, așa încât nu sunt probleme deosebite la fundarea clădirilor, amplasamentul nu este expus alunecărilor de teren, nefiind situat pe versanți, iar excavațiile necesare realizării subsolurilor pot fi făcute în condiții de siguranță sub protecția unor lucrări de sprijinire adecvate.

Prin documentația de **Aviz de oportunitate** aprobată suprafața unității teritoriale de referință RiM reglementarea unei zone mixte cu următoarele indicatori și caracteristici:

- teritoriu urban cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată compusă din funcțiuni de locuire, respectiv
- dotări de interes public – grădiniță, funcțiuni de comerț, servicii, spații verzi cu loc de joacă tip public
- asigurarea servituții de utilitate publică aferent bulevardului Muncii
- acces auto din bulevardul Muncii și strada George Gordon Byron
- staționarea autovehiculelor în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina beneficiarului

#### **3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare *Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere economic, urbanistic și arhitectural***

Din punct de vedere economic se propune crearea unei structuri multifuncționale, care să includă atât funcțiunile principale de locuire, comerț, servicii, cât și funcțiuni publice, care deservească o zonă mai mare, decât strict amplasamentul studiat. Aceste funcțiuni poate să fie: zonă verde, tip scuar, cu acces public nelimitat, spații publice amenajate în dealungul drumurilor publice și în imediata vecinătate a clădirilor propuse. Se propune includerea unei funcțiuni dotare publică de învățământ, grădiniță, creșă sau școală.

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se propun ansambluri în regim închis, tipologii U, C, L, care să permită crearea unor fornturi continue ce va permite conturarea unei imagini coezive urbane, profile de străzi corespunzătoare. Se va pune accent pe relația ansamblului construit cu domeniul public, dezvoltarea unor spații urbane contemporane cu grad ridicat de finisare.

#### **3.1.2. Concluziile studiului de fundamentare *Organizarea circulației și transporturilor***

Infrastructura urbană este în general degradată. Conform plan trafic teritorial propus atât bulevardul Muncii, cât și strada Oașului sunt artere de circulație cu ampriză propusă spre lărgire care dispune și linia tramvaiului 100-102, care contribuie la o foarte bună accesibilitate a zonei. Studiul are ca și concluzie că investiția



propusă poate fi racordată la ansamblul de străzi analizate: Bulevardul Muncii și George Gordon Byron din municipiul Cluj-Napoca (doar prin relațiile descrise pentru intrare-ieșire) și mai departe la rețeaua rutieră din zonă și într-un cadru mai extins (cartier, municipiu), fără să stânjenească semnificativ circulația rutieră existentă în această

### 3.1.3. Concluziile studiului de fundamentare *Tipuri de proprietate asupra imobilelor*

Pentru reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii urbane este necesară realizarea profilelor stabilite prin PUG Cluj a celor două căi de comunicație principale din zonă: B-dul Muncii și strada Oașului. Pentru realizarea acestuia se propune cedarea unor fâșii de teren cu lățimi variabile spre cele două drumuri publice din terenurile de proprietate privată deținute de LUCAROM Impex SRL în folosință publică cu acces nelimitat.

Se propune dezvoltarea unui ansamblu urban mixt multifuncțional care să răspundă la cerința orașului de a oferi noi zone locuințe, spații de servicii, birouri, dar și dezvoltarea unor spații tot cu acces public nelimitat, squaruri, zone verzi amenajați.

### 3.1.4. Concluziile studiului de fundamentare *Echiparea tehnico-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 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.

Pentru reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii urbane este necesară realizarea profilelor stabilite prin PUG Cluj a celor două căi de comunicație principale din zonă: B-dul Muncii și strada Oașului. Pentru realizarea acestuia se propune cedarea unor fâșii de teren cu lățimi variabile spre cele două drumuri publice din terenurile de proprietate privată deținute de LUCAROM Impex SRL în folosință publică cu acces nelimitat.

Se propune dezvoltarea unui ansamblu urban mixt multifuncțional care să răspundă la cerința orașului de a oferi noi zone locuințe, spații de servicii, birouri, dar și dezvoltarea unor spații tot cu acces public nelimitat, squaruri, zone verzi amenajați.

## 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul urbanistic general P.U.G. încadrează suprafața ce urmează să fie reglementată în unitatea teritorială de referință U.T.R. S\_RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă.

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Constructului de restructurare, investițiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei.

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-napoca și proprietarii unităților industriale.

Se va aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. - 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.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG. Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

## 3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate în prezent nu există suprafețe însemnate de spații verzi, însă în proximitate se găsește la vest de terenul studiat atât un curs de apă secundară afluent al Someșului Mic, cât și albia Someșului la nord de amplasamentul PUZ str. Fabricii – str. Sobarilor, care în prezent nu are caracter public de spațiu verde amenajat, dar are potențialul să devină un spațiu de recreere cu caracter public.

Prin planul urbanistic zonal propus se definesc două tipuri de spații verzi aferente suprafeței reglementate:

- spații verzi publice tip grădină, squar, în curțile organizate de construcțiile propuse - **Suprafata scuar cu acces public nelimitat 2730 mp**
- spațiul verde aferent construcțiilor propuse

### 3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul dispune de o accesibilitate foarte bună, iar accesele auto se vor realiza atât de pe bulevardul Muncii cât și de pe strada George Gordon Byron.

În zona studiată planul urbanistic general PUG prevede servitutea de utilitate publică bulevardul Muncii cu un profil tip II.B. - 35 m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG și normele tehnice specifice. Pentru reglementarea acestei profile, prin planul urbanistic zonal se propune cedarea în proprietatea administrației locale o suprafață însemnată dealungul limitei cu bulevardul Muncii o lățime variabilă, creind un aliniament drept.

Se propune un profil tip III.B. - 18 m pentru zonă mixtă / rezidențială, astfel se propune cedarea unei suprafețe pentru regularizarea acestei.

Se propune un drum public care leagă bulevardul Muncii cu strada Byron cu profil tip III. G - 15 m.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

<b>Funcțiune</b>	<b>UTR UTR.M - Ansamblu mixt</b> incluzand dotari publice-gradinita, spatii comerciale, birouri si locuinte. S_Ma - SUBZONA DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR DE ADMINISTRARE A AFACERILOR / TERȚIARE. S_Mb - SUBZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI DOTĂRILOR TERȚIARE. S_Mc - SUBZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE S_Va - SUBZONA SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT S_Is_G - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC - INVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR
<b>Servitute de utilitate publica. Modernizarea circulatiilor</b>	Amplasamentul dispune de o accesibilitate foarte bună, iar accesele auto se vor realiza atât de pe bulevardul Muncii cât și de pe strada George Gordon Byron. În zona studiată planul urbanistic general PUG prevede servitutea de utilitate publică bulevardul Muncii cu un profil tip II.B. - 35 m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG și normele tehnice specifice. Pentru reglementarea acestei profile, prin planul urbanistic zonal se propune cedarea în proprietatea administrației locale o suprafață însemnată dealungul limitei cu bulevardul Muncii o lățime variabilă, creind un aliniament drept. Se propune un profil tip III.B. - 18 m pentru Strada Byron zonă mixtă / rezidențială, astfel se propune cedarea unei suprafețe pentru regularizarea acestei. Se propune un drum public care leagă bulevardul Muncii cu strada Byron cu profil tip III. G - 15 m.
<b>Nr. Locuri parcare</b>	<b>Total: 796 locuri de parcarie</b> din care: 777 mp la subsolul imobilelor propuse 19 locuri de parcare pe strada noua propusa respectiv Strada Byron
<b>UTR ZM zona mixta</b>	Suprafata parcela studiata: <b>22476 mp</b> <b>CUT:2.80</b> <b>POT:60%</b> REGIM DE INALTIME Propus: <b>2S+P+15E +Etehnic accent de colt, h maxim atic 66,5m</b> <b>2S+P+11E+Etehnic front la Bulevardul Munci si partial strada Byron hmaxim atic 39,5</b> <b>3S+P+6E+Etehnic, h maxim 25,5</b> <b>suprafata construita maxima posibila: 13485mp</b> <b>suprafata desfasurata maxima posibila: 62932mp</b>
<b>SUBZONA S-ML</b>	Suprafata subzona : <b>6959 mp</b> <b>POT:60%</b> <b>CUT:2,8</b> REGIM DE INALTIME Propus: <b>S+P+6E+etaj tehnic</b>
<b>SUBZONA S-MB</b>	Suprafata subzona : <b>7324 mp</b> <b>POT:60%</b> <b>CUT:3,6</b> REGIM DE INALTIME Propus: <b>S+P+11E+etaj tehnic</b>
<b>SUBZONA S-MA</b>	Suprafata subzona : <b>3463 mp</b> <b>POT:60%</b> <b>CUT:5,8</b> REGIM DE INALTIME Propus: <b>S+P+11E+etaj tehnic</b>

<b>SUBZONA S-IS-G</b>	Suprafata teren : <b>2000 mp</b> <b>POT:25%</b> <b>CUT:0.5</b> REGIM DE INALTIME Propus: <b>S+P+1E</b>
<b>SUBZONA S-Va</b>	Suprafata teren: <b>2730 mp</b> <b>POT:5%</b> <b>CUT:0.1</b> REGIM DE INALTIME Propus: <b>S+P+1E</b> <b>S spatii libere:40%</b> <b>S spatiu verde:60%</b>

Planul urbanistic zonal va institui o zona multifuncțională **ZM** (zona mixta) cu locuințe, birouri, spații comerciale și o subzona de dotari publice **S-DP** – grădiniță. **ZM** va cuprinde o subzona pentru spații verzi cu acces public nelimitat. - scuar **S-Va**. S-a stabilit și s-a rezervat o suprafață de 2000 mp pentru subzona cu dotarea publică – grădiniță în partea sud-estică a terenului – **ZM-DP**.

### **UTR M – Zona mixtă locuințe, servicii, comerț și dotare publică**

#### Caracterul zonei:

Organizare urbană pe principiul de fronturi închise așezate pe aliniament spre arterele principale de circulație (Bulevardul Muncii), fronturi închise și retragere min. 3,00 de la aliniament pe arterele de importanță locală (Strada Byron, drumul public nou propus)

Regim de înălțime (1-3 S) + P + 15 E pentru clădirile aflate în poziție urbană privilegiate, (1-3 S) + P1E pentru clădirile așezate pe aliniament, (1-3 S) + P+6, (1-3 S) + P+9, retrase cu 3,00 m din aliniament pentru clădirile cu fronturi la străzi de importanță locală.

#### Principiu de dezvoltare:

Dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan /plan director ce implică utilizarea terenului neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare.

#### Funcțiuni:

Structura funcțională mixtă va include locuire colectivă, funcțiuni de birouri, spații comerciale și pentru servicii. Parterele către Bulevardul Muncii vor avea funcțiuni publice: spații comerciale, servicii birouri.

#### Indici urbanistici pentru ZM

<b>P.O.T. max</b>	<b>60%</b>
<b>C.U.T. Max</b>	<b>2,8 calculat pe suprafata de teren de 22476 mp.</b>
<b>Suprafata desfasurata maxima posibila:</b>	<b>62932mp</b>
<b>Suprafata desfasurata maxima posibila:</b>	<b>13485mp</b>
<b>Suprafata desfasurata maxima posibila:</b>	<b>62932mp</b>
<b>Suprafata desfasurata maxima posibila:</b>	<b>7400mp</b>
<b>P.O.T. Max</b>	<b>32,9%</b>
<b>C.U.T. Max</b>	<b>2,8 calculat pe suprafata de teren de 22476 mp.</b>

### **BILANT TERITORIAL**

<b>SITUATIA PROPUSA</b>	<b>suprafata</b>	<b>procentaj</b>
Spatii verzi	8900	39,6%
S construita	7400 mp	41.1%
Circulatii pietonale	1140	5,1%
Circulatii auto	729	3,2%
Teren dezmembrat pt utilitate publica	2221	9,9%
Teren strada nou propusa	2305	10,2%
Total	22472	100%

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

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.

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 spațiu public.

**Avize:**

Alimentarea cu apă și canalizare:

conf. Aviz cu nr. 569 / 6764 din 04.04.2016

Alimentarea cu energie electrică:

conf. Aviz cu nr. 60101621283 din 21.03.2016

Alimentarea cu gaze naturale:

conf. Aviz cu nr. 209634342 din 29.03.2016

Conectarea la rețeaua de telecomunicații:

conf. Aviz. cu nr. 461 din 10.03.2016

**3.6.1. Alimentare cu apă**

În zona studiată există rețeaua de apă DN 125 PEHD Pn 10 pe strada George Gordon Byron și rețeaua de apă DN 180 PEHD Pn 10 pe B-dul Muncii .

Debit de apă rece estimată  $q_c = 20,0$  l/s.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă ce există în zonă.

**3.6.2. Canalizare**

Pe strada George Gordon Byron există rețeaua de canalizare menajeră Dn 400 PVC, iar pe B-dul Muncii există rețeaua de canalizare menajeră Dn 300 Beton.

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

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

Debit de calcul pentru canalizare menajera estimat  $q_c = 35,0$  l/s

**3.6.3. Alimentare cu energie electrică**

Există în zona două posturi de transformare. Pe străzile George Gordon Byron și B-Dul Muncii există linie electrică aeriană.

Puterea electrică instalată estimată :  $P_i = 4300,0$  kW

Puterea electrică absorbită estimată :  $P_a = 2150,0$  kW

**3.6.4. Alimentare cu energie termică**

- Nu este cazul.

**3.6.4. Telecomunicații**

În zonă există cabluri de telecomunicații instalate în canalizație, în subteran și aerian. Obiectivul se va racorda la rețeaua existentă.

**3.7. Protecția mediului**

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin P.U.Z. nu vor da naștere unor surse de poluare. Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza: Puncte de colectare a deșeurilor menajere indicate în piesele desenate. Realizarea căilor de comunicație. Realizarea rețelelor tehnico – edilitare. Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public. Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spații verzi în cadrul investițiilor propuse.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

Identificarea tipului de proprietate asupra imobilelor din zonă:

5350 mp nr. CF 262053 nr. Cad. 2872 proprietate privată – Annadona Residence Srl.  
Lucarom Impex S.R.L.

6237 mp nr. CF 317330 nr. Cad. 3171330 proprietate privată – Annadona Residence Srl.  
Lucarom Impex S.R.L.

10452 mp nr. CF 313009 nr. Cad. 313009 proprietate privată – Annadona Residence Srl.  
Lucarom Impex S.R.L.

Determinarea circulației terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse:

-2221 mp - suprafață cedată pentru servitute de utilitate publică generată de Bulevardul Muncii, strada Byron, conform PUG Cluj

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementările propuse prin Planul Urbanistic Zonal se înscrie în procesul de restructurare a fostelor zone industriale din zona nordică a orașului prin conturarea unui ansamblu multifuncțional cu funcțiuni de locuire, servicii, comerț și dotare publică în regim de construire închis tip cvartal cu grad de ridicat de finisare urbană și spații publice – zone verzi.

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

**Etapa a I-a**

Trasarea drumurilor și realizarea lucrărilor tehnico – edilitare.

Realizarea Gradinitei S+P+1E si imobilului 3SP+6E+etaj tehnic adiacent gradinitei de pe strada Byron.

**Etapa a II-a**

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitară).

Realizarea imobilului 3S+P+6E+etaj tehnic din strada Byron

**Etapa a III-a**

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitară).

Realizarea imobilului 3S+P+11E+etaj tehnic din strada Byron

**Etapa a IV-a**

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitară).

Realizarea imobilului 3S+P+11E+etaj tehnic din strada Byron

Cluj-Napoca  
mai 2020

Sef proiect:  
arh. TULOGDY László

Coordonator urbanism:  
arh. VANCEA Marcel



# VOLUMUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE - PLAN URBANISTIC ZONAL

RESTRUCTURAREA AMPLASAMENTULUI ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL

Prezentul regulament este structurat astfel:

## **I. PRESCRIPTII GENERALE**

1. Domeniul teritorial de aplicare al regulamentului
2. Baza legală a elaborării
3. Corelarea cu alte regulamente (documentații de urbanism)
4. Diviziunea teritoriului în zone, subzone (UTR)
5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

## **II. PRESCRIPTII SPECIFICE**

UTR M - ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL REZULTAT AL APLICĂRII PROCEDURII DE RESTRUCTURARE A INCINTEI INDUSTRIALE ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI

S\_Ma – SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR DE ADMINISTRARE A AFACERILOR ȘI FUNCȚIUNILOR TERȚIARE.

S\_Mb – SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNILOR TERȚIARE.

S\_Mc – SUBZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI

S\_Va – SUBZONA SPAȚII VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

S\_Is\_G – SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC – INVĂȚĂMÎNT PREȘCOLAR

## **III. DISPOZIȚII FINALE**

# I. PRESCRIPTII GENERALE

## 1. DOMENIUL TERITORIAL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI:

Potrivit prevederilor art. 47. Alin. (1) din Legea 350 / 2001 (actualizată) - Planul Urbanistic Zonal are caracter de **reglementare specifică detaliată** și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile P.U.G. ale unei zone delimitate din teritoriul localității

În acest sens, Planul Urbanistic Zonal prezintă și integrează conform propunerilor funcționale prevederile documentației urbanistice de rang superior - P.U.G. mun. CLUJ NAPOCA - transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Zonificarea urbanistică propusă adecvează reglementările în vigoare la direcția de dezvoltare impusă amplasamentului și îl face corespunzător obiectivului de investiție preconizat, conform propunerilor de organizare arhitectural urbanistică a sitului.

Prezentul Regulament local de urbanism se compune dintr-un ansamblu de acțiuni de pregătire a teritoriului pentru construirea în cadrul amplasamentului studiat a unui ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL– și are ca scop adecvarea reglementărilor actualmente în vigoare pentru amplasament la specificul funcțional propus prin sub-zonificarea unității teritoriale de referință studiate.

Ca și desfășurare spațială, investiția propusă se va amplasa în totalitate pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului prezentei documentații . Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU aferent PUZ, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată avizat și aprobat prin Hotărâre de Consiliul Local CLUJ-NAPOCA împreună cu Planul Urbanistic Zonal, REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

În acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “Ansamblu mixt– Restructurarea incintei industriale ”, înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu.

Planul urbanistic zonal și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM- 010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.



## 2. Documentațiile de urbanism au următoarele obiective:

- a) Păstrarea echilibrului în dezvoltarea urbană, rezervarea terenurilor destinate activităților agricole și forestiere, protecția spațiilor naturale și peisajele, respectarea principiilor dezvoltării durabile;
- b) Respectarea diversității funcțiunilor urbane, coexistența în același spațiu mixității urbane și sociale, evitarea segregării și constituirea de zone monofuncționale;
- c) Promovarea dezvoltării urbane de tip intensiv prin utilizarea economică și echilibrată a zonelor intravilane, evitarea exploziei spațiale și reconsiderarea zonelor vechi.
- d) Asigurarea autorităților publice locale a documentațiilor adaptate politicilor de dezvoltare ale acestora și îmbunătățirii calității vieții oamenilor.

## 3. Baza legală a elaborării:

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000"
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr. 525 /1996 republicat 2003
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPATnr. 21/N/10.04.2000
- Codul Civil
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 176/N/16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Ordinul nr. 37/N/2000 privind "Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu" - Indicativ GM-009-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 33 /1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică completată cu Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, normele de aplicare a acestora

## 4. Corelarea cu alte regulamente (documentații de urbanism)

→ ALINIAREA LA PRINCIPIILE ȘI DIRECȚIILE FORMULATE LA NIVEL COMUNITAR UE.

Prezentul regulament urmărește armonizarea cu practici comunitare privind dezvoltarea spațială și principiile adoptate de către Uniunea Europeană și Consiliul Europei în diverse documente specifice.

„Principiile directoare privind dezvoltarea teritorială durabilă a continentului european” – document al Conferinței CEMAT, care a avut loc la Hanovra în anul 2000 – definește următoarele 10 principii:

- a) promovarea coeziunii teritoriale prin intermediul unei dezvoltări socio-economice echilibrate și prin creșterea competitivității;
- b) promovarea dezvoltării funcțiilor urbane și dezvoltarea relațiilor urban-rural;
- c) promovarea unor condiții de accesibilitate mai echilibrate;
- d) dezvoltarea accesului la informație și cunoaștere;
- e) reducerea agresiunii asupra mediului;
- f) valorificarea și protejarea resurselor și a patrimoniului natural;
- g) valorificarea patrimoniului construit ca factor al dezvoltării;
- h) dezvoltarea resurselor energetice, concomitent cu asigurarea securității;
- i) promovarea unui turism de calitate și durabil;
- j) limitarea preventivă a efectelor catastrofelor naturale.

→ RELAȚIONAREA CU ALTE REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Elaborarea documentațiilor de urbanism este un proces care se supune prevederilor aferente Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004, respectiv celor 3 etape: etapa de încadrare, etapa de definitivare a proiectului de plan și de realizare a raportului de mediu și etapa de analiză, conform dispozițiilor art. 14 – 27 ale aceleiași hotărâri, conținutul documentației de urbanism se poate modifica și este obligatorie elaborarea raportului de mediu care va însoți documentația.

Reglementările prezentului regulament sunt în completarea reglementărilor specifice domeniului privind:

- a) metodologia pentru aplicarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- c) elaborarea sistemelor de indicatori pentru dezvoltarea urbană, în armonizare cu seturile de indicatori utilizați în cadrul Uniunii Europene;
- d) reglementări ale dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare;
- e) utilizarea și ocuparea terenului intravilan prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime;
- f) aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, precum și principiilor de estetică urbană;

- g) amenajarea complexă a spațiilor publice urbane (piațete, pietonale, staționări, parcaje);
- h) conservarea zonelor construite protejate;
- i) alte reglementări specifice.

→ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM S-A ÎNTOCMIT ȚINÂND CONT DE PREVEDERILE DOCUMENTAȚIEI:

- Plan Urbanistic General al comunei CLUJ-NAPOCA

## 5. Diviziunea teritoriului în zone, subzone - Unități Teritoriale de Referință

Prezenta documentație urbanistică reprezintă, conform prevederilor PUG, o etapă distinctă a o operațiunii urbane aferente PROCEDURII DE RESTRUCTURARE a fostelor platforme industriale - așa cum a fost ea descrisă la nivelul Condiționărilor primare din cadrul RLU aferent UTR Rim. Operațiunea este definită la nivelul teoretic al domeniului dezvoltării urbane ca fiind o dezvoltare de tip Brownfield.

Din punct de vedere tehnic, zonificarea funcțională propusă operaționalizează implementarea PROCEDURII DE RESTRUCTURARE a amplasamentului cu caracter actualmente industrial, integrând prevederile / reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL al mun. CLUJ NAPOCA în ce privește UTILIZAREA MULTIFUNCȚIONALĂ la nivelul teritoriului studiat. Diviziunea teritoriului în subzonele propuse urmărește gruparea tipologică în contextul sitului a diferitelor funcțiuni propuse în cadrul ansamblului multifuncțional, și reglementarea specifică diferențiată a acestora în logica de ansamblu. Acest aspect va ușura considerabil gestionarea (autorizarea etapizată, urmărirea de șantier, etc) fazei de implementare a obiectivelor propuse.

## 6. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

Construcțiile și amenajările propuse prin investiție se vor realiza conform prevederilor din regulament. În cazul în care la fazele următoare de detaliere ale obiectivelor de investiție se constată necesitatea adoptării unor condiții de constructibilitate cu caracter derogatoriu față de prevederile prezentului regulament datorate naturii terenului de fundare, descoperirii în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor sau impuneri cu caracter tehnologic, se admite aplicarea acestora cu avizul favorabil al emitentului autorizației de construire, bazat pe referate și/sau memorii justificative.

Prin caracter derogatoriu se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai în baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., P.O.T., regimul de aliniere, limitele alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele de proprietate sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioară de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE

Beneficiarul are în vedere construirea în cadrul terenului al cărui drept de proprietate îl deține conform Extraselor de Carte Funciară incluse în anexe, a unui ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL [cu toate lucrările anexe ce servesc la buna funcționare a acestuia (racorduri și branșamente la rețele edilitare existente, accese carosabile și pietonale, sistematizare verticală)].

Prezentul studiu propune REGLEMENTAREA URBANISTICĂ ȘI EDILITARĂ a suprafeței studiate prin adecvarea destinației actualmente INDUSTRIALĂ a acesteia la direcția de dezvoltare impusă zonei de reglementările documentației urbanistice de ordin superior / PUG mun. CLUJ-NAPOCA - în vigoare<sup>1</sup>.

Pe direcția realizării obiectivului propus – Construire Ansamblu multifuncțional - elaborarea prezentei documentații urbanistice propune:

- Organizarea arhitectural - urbanistică a sitului;
- Reglementarea și asigurarea condițiilor specifice de amplasare a construcțiilor;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale în interiorul suprafeței studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii tehnico - edilitare;
- Circulația juridică a terenurilor;
- 

și cuprinde detalierea reglementărilor specifice referitoare la:

- Asigurarea accesibilității obiectivelor propuse
- Racordarea la rețelele edilitare existente în zonă;
- Permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite;
- Relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea zonei, în sensul integrării obiectivelor
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor;
- Amenajările exterioare, plantații, etc.
- Regimul juridic și circulația terenurilor din zonă.

---

<sup>1</sup> Reutilizarea, în mod eficient și după un concept integrat, a suprafețelor industriale parțial dezafectate se înscrie în strategia de ansamblu a municipiului și urmărește principiile internaționale ale dezvoltării urbane durabile. Reglementările Planului Urbanistic General prevăd consolidarea profilului mixt – tipic zonelor urbane centrale – concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor. Principalul potențial funciar este dat de parcelele industriale dezafectate sau care și-au redus masiv activitatea și care oferă astăzi o importantă resursă de dezvoltare a arealului. Obiective cu caracter central, dar care depășesc prin scară și dimensiuni capacitatea nucleului istoric – locuințe colective, infrastructura pentru afaceri, dotări, spații publice și verzi etc – își găsesc în această zonă amplasamente avantajoase din punctul de vedere al relației cu orașul.

Prezenta documentație urbanistică are în vedere RESTRUCTURAREA URBANĂ a amplasamentului situat la adresa poștală Bulevardul MUNCII nr.2 – str. George Gordon Byron nr. 1-3. Documentația demarată prin Certificatul de urbanism nr. 225 din 25.01.2018 și elaborată în baza Avizului de OPORTUNITATE nr. 251 din 22.03.2018, propune practic adecvarea destinației actuale a amplasamentului în cauză - de factură cvazi-industrială - la potențialul urban și economic generat de poziția pe care o ocupă în cadrul municipiului.

La nivelul acesteia se impune introducerea unei viziuni de dezvoltare a zonei în cauză care să alinieze eforturile investiționale ale beneficiarilor pe direcția politicilor și conceptelor de dezvoltare urbană durabilă. În acest sens, trebuie găsit un echilibru între motorul dezvoltării urbane - rentabilitatea economică - și tipul de relații funcționale, volumetrice și estetice generate în teritoriu.

În conformitate cu intențiile investiționale referitoare la amplasamentul în cauză, și cu prevederile Avizului de oportunitate aferent emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. a inițiat procesul de RESTRUCTURARE a perimetrului industrial în cauză, respectiv de reglementare urbanistică și edilitară a zonei în vederea valorificării terenului aflat în patrimoniul său privat prin desființarea construcțiilor existente și construirea în interiorul limitelor de proprietate aferente a unui ANSAMBLU FUNCȚIONAL MIXT - DE TIP SUBCENTRAL, cu accent pus pe integrarea armonioasă în cadrul structurii funcțional - volumetrice a vecinătăților imediate.

În acest sens, considerăm că decizia beneficiarului de a restructura perimetrul industrial în cauză constituie de fapt un pas important pe direcția finalizării problemelor funcționale, tehnice și estetice din cadrul zonei din care face parte amplasamentul, pe direcția previzionată de către documentația urbanistică de rang superior - P.U.G. mun. Cluj NAPOCA

Particularizat de poziția sa în teritoriu – la intersecția a cinci străzi ( respectiv a trei artere majore<sup>2</sup>, a unui drum colector propus<sup>3</sup>, și a unui drum de interes local<sup>4</sup> ) - și la confluența unor țesuturi urbane total diferite<sup>5</sup> – amplasamentul studiat evidențiază șansa de a exploata potențialul urban latent al incintei industriale existente prin RESTRUCTURAREA acesteia și constituirea unui MIXAJ FUNCȚIONAL cu adresabilitate contextuală directă în cadrul unui ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL reper, care să contribuie semnificativ la rezolvarea disfuncționalităților existente în zonă.

Planul urbanistic zonal este o etapă a procedurii de restructurare, urmând să reglementeze aspectele urbanistice ale operațiunii de restructurare a zonei, conform prevederilor PUG- mun. Cluj Napoca.

---

<sup>2</sup> Str. BULEVARDUL MUNCII, str. OAȘULUI sector Nord / Sud, str. OAȘULUI sector Est /Vest

<sup>3</sup> Str. FÂNAȘELOR

<sup>4</sup> Str. GEORGES GORDON BYRON

<sup>5</sup> A se vedea planșa de incadrare în Planul Urbanistic General al municipiului : Zone industriale sau civile restructurabile, zone de activități economice, ansamblu de locuințe colective cu regim mic de înălțime, zone de locuințe individuale pe parcelare de tip urban, rural sau periferic.. etc

# ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Din punctul de vedere al accesibilității, documentația reglementează :

Conformarea amplasamentului la obiectivele de utilitate publică prin aplicarea servituților de redimensionare a Bulevardului Muncii și Stăzii Oașului,

Realizarea unor penetrări pe direcția relativă Est Vest care să asigure conectivitatea teritoriului adiacent amplasamentului dar și accesibilizarea firească a obiectivelor de interes public propuse în cadrul acestuia. (a se vedea: strada A – în Sud, deschiderea în front cu rol de piațetă pietonală – în Nord). Se asigură coeziunea funcțională și spațială a ansamblului.

Din punct de vedere al configurării spațial volumetrice, documentația propune organizarea volumelor construite în jurul unui spațiu verde central, susținerea fronturilor aferente bulevardului muncii și străzii George Gordon Byron, și crearea unui accent vertical care să susțină din punct de vedere urban poziția privilegiată din vecinătatea intersecției majore situate în Nordul amplasamentului.

Din punct de vedere funcțional se propune gruparea funcțiilor de interes public la frontul Bulevardului muncii, și zona intersecției cu sens giratoriu reglementate în Nordul amplasamentului, urmând ca Locuirea colectivă să ocupe etajele superioare ale barei care ocupă frontul la Bulevardul Muncii și exclusiv frontul la strada George Gordon Byron. Ansamblul conține deasemenea și o grădiniță poziționată în Sud Estul amplasamentului.

Zona studiată a fost reglementată ca **UTR M - ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL REZULTAT AL APLICĂRII PROCEDURII DE RESTRUCTURARE A INCINTEI INDUSTRIALE ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI**- zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral, adiacentă principalelor artere de trafic.

Din punct de vedere urbanistic, nu se aduc modificări structurii funcționale reglementate pentru amplasament, prezenta documentație având mai degrabă ca scop GRUPAREA TIPOLOGICĂ ÎN CADRUL ZONEI STUDIATE A FUNCȚIUNILOR PROPUSE în corelare cu contextul specific al amplasamentului. Planul urbanistic zonal prezent modifică prin urmare reglementările în limita teritoriului studiat și stabilește un **REGULAMENT URBANISTIC PROPRIU** (în ce privește asigurarea condițiilor specifice de amplasare și conformare volumetrică a construcțiilor), dependent de prezenta propunere de organizare arhitectural - urbanistică a sitului.

Pentru o gestionare optimă a implementării viitoarelor obiective de investiții Unitatea teritorială de referință aferentă ansamblului multifuncțional propus a fost sub-zonificată în conformitate cu propunerea de organizare arhitectural urbanistică a sitului.

În cele ce urmează se vor particulariza reglementările urbanistice specifice subzonelor distincte propuse, respectiv:

S\_Ma – SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR DE ADMINISTRARE A AFACERILOR ȘI FUNCȚIUNILOR TERȚIARE.

S\_Mb – SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNILOR TERȚIARE.

S\_Mc – SUBZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI

S\_Va – SUBZONĂ DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

S\_Is\_G – SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC – INVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR / GRĂDINIȚĂ.

Delimitarea subzonelor propuse se va face conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE aferente prezentei documentații:

**utr\_M**

## ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL REZULTAT AL PROCEDURII DE RESTRUCTURARE A INCINTEI INDUSTRIALE INIȚIAL EXISTENTE ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**Caracterul actual:** Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Infrastructura urbană e în general degradată.

**Caracterul propus:** Restructurarea unității industriale inițial existente în cadrul amplasamentului are ca scop activarea unui areal subutilizat, respectiv deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană și transformarea acestuia într-un teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională complexă și echilibrată care să contribuie la rezolvarea disfuncționalităților de accesibilitate, funcționale sau estetice evidențiate în zonă și la creșterea calității vieții utilizatorilor.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Regulamentul aferent Utr M integrează prevederile generale aferente unității teritoriale RiM, particularizându-le pentru fiecare situație urbană în parte, conform propunerilor de organizare arhitectural-urbanistică și funcțional volumetrică a sitului. Deși în cadrul sub-zonificării aferente soluției urbanistice de ansamblu se propun creșteri locale ale indicilor urbanistici sau adecvări ale regulamentului la situația urbană specifică - la nivelul Unității teritoriale de referință M - Ansamblu multifuncțional - ca întreg, se vor respecta recomandările generale privitoare la utilizarea terenului și indicii urbanistici maximali reglementați la nivelul PUG mun. Cluj-Napoca.

Astfel, la nivel de ansamblu propus se preiau și se integrează în prezentul regulament prevederile / reglementările generale aferente UTR RIM, respectiv:

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).

Spațiile verzi organizate în cadrul ansamblului propus 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.

Indicatori urbanistici obligatorii: POT max. 60% / CUT max =3,36 ADC/ mp

- majorare cu 20 % a CUT-ului de 2,8 aplicabil în cazul Rim, conform Art. 32. (7)<sup>6</sup> din Legea 350 / 2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată în 2020

<sup>6</sup> Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin

Planul urbanistic zonal prezent reprezintă etapa finală a PROCEDURII DE RESTRUCTURARE aplicată terenului în cauză, și operaționalizează condițiile cadru aferente acesteia.

## B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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.

Servicii de utilitate publică:

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

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

Suplimentar față de serviciile instituite prin PUG, la nivelul PUZ prezent au fost stabilite locații concrete și restricții aferente pentru trama stradală de interes local - drum public propus strada A), infrastructura edilitară, spațiile verzi cu acces public nelimitat – utr S\_Va) etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Acestea se vor realiza prin grija investitorului și pot fi considerate Obiective de utilitate publică.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la RLU aferent PUG mun. Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 la RLU aferent PUG mun. Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele / Piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

---

reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.



În cele ce urmează se vor particulariza reglementările urbanistice specifice subzonelor distincte propuse, respectiv:

- S\_Ma – SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR DE ADMINISTRARE A AFACERILOR ȘI FUNCȚIUNILOR TERȚIARE.
- S\_Mb – SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNILOR TERȚIARE.
- S\_Mc – SUBZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI
- S\_Va – SUBZONĂ DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- S\_Is\_G – SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC – INVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR / GRĂDINIȚĂ.

# S\_Ma Subzona mixtă - funcțiuni de ADMINISTRARE A AFACERILOR / TERȚIARE

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând, activități de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### 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.

### 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, mall; Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public; Locuire, Constructii 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; Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor sunt cele stabilite în cadrul P.U.Z. prezent. Documentația partricularizează prevederile regulamentului aferent UTR Rim la propunerile de organizare arhitectural urbanistică a amplasamentului .

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

Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor de organizare arhitectural urbanistică a P.U.Z., respectând principiul subunităților teritoriale de referință propuse - A se vedea planșa 03 / reglementări urbanistice aferente PUZ.

Subzona S\_Ma, respectiv parcela delimitată pe acest contur din cadrul proprietății beneficiarului, reprezintă colțul Nordic al amplasamentului studiat, respectiv zona cu o prezență urbană cea pregnantă. Parcela de colț are o prezență urbană semnificativă, marcând intersecția a trei artere importante în țesutul urban al orașului: Bulevardul muncii, strada Oașului sector Nord/Sud , respectiv strada Oașului sector Est/Vest.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Datorită poziției urbane privilegiate de care beneficiază, parcela reprezintă un element excepțional în țesutul urban, fapt pentru care se propune construirea în regim deschis.

Imobilul propus va fi amplasat în edificabilul delimitat de aliniamentul Străzii Bulevardul Muncii și a intersecției cu sens giratoriu, și alinierea în retragere de 3 m față de aliniamentul aferent străzii George Gordon Byron.

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

Fiind o parcelă de colț se reglementează amplasarea clădirilor doar față de limitele laterale.

Situația specifică de organizare spațială propusă impune deschideri locale în frontul străzii, pentru delimitarea în cadrul țesutului urban a elementului reper propus.

Retragerile față de limitele laterale vor fi mai mari sau egale cu 25 m. Interspațiul astfel rezultat va fi tratat ca o piațetă urbană.

Considerând situața specifică, respectiv poziționarea Nordică față de restul ansamblului propus, nu se impun retrageri suplimentare legate de necesitatea asigurării unei iluminări naturale adecvate pentru imobilele din vecinătate.

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

Amplasarea clădirilor se va face conform planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. de restructurare. Organizarea spațială propusă evidențiază un singur imobil suprateran în cadrul parcelei / subzonei.

## 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.

Profilele stradale și Organizarea intersecției majore din Nordul amplasamentului se va face conform prevederilor prezentei documentații, la nivelul căreia sunt preluate concluziile studiului de trafic și recomandările Avizelor serviciului de Siguranța circulației din cadrul primăriei Cluj-Napoca, sau al poliției Rutiere.

Accesul pietonal la investiție se va face de la nivelul piațetei urbane propuse, sau a trotuarelor adiacente principalelor artere din vecinătatea amplasamentului.

Accesul auto la parcajul subteran se va realiza din strada secundara - George Gordon Byron – și va fi configurat minimal în vederea favorizării circulației pietonale.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. 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 de 100% în spații specializate, dispuse la nivelurile subterane ale clădirilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este cea determinată prin PUZ de restructurare.

Considerând situarea specifică într-o poziție urbană privilegiată (dominantă) a parcelei de colț delimitate, prin PUZ s-a propus ridicarea regimului de înălțime maximal la 3S+ P+ 15 +E tehnic, creându-se astfel premisele constituirii unui element excepțional în cadrul țesutului urban adiacent, respectiv a unui reper urban.

Autorizarea se va face în condițiile avizului autorității aeronautice.

## 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 (imobile cu funcțiune mixtă administrativ- comercială). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice urbane propuse – imobil punct.

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Parcelă va dispune de un spațiu interior - integrat în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul ansamblului propus, Procentul obligatoriu de Spații verzi organizate pe sol natural a fost organizat în cadrul Subzonei S\_Va.

La nivelul subzonei S\_Ma, Spațiile libere rezultate din condițiile de amplasare evidențiate la nivelul planșei de Reglementări urbanistice vor fi tratate ca spații publice, după principiul Piațetelor urbane.

Deși nu vor fi amplasate pe solul natural, la nivelul amenajărilor propuse se va evita mineralizarea excesivă.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Accesul public nu va fi obstrucționat la nivelul spațiilor libere adiacente imobilului propus. Nu se vor prevedea împrejmuiți, diferențierea între diferitele tipuri de proprietate (public/ privat) se va realiza la nivelul amenajărilor.

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

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

P.O.T. maxim = 60%

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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

P.O.T. maxim = 5,8

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.

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.

# S\_Mb Subzona mixtă - LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCTIUNI TERȚIARE

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând, Locuințe colective și activități terțiare

Parterile spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### 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.

### 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, mall;

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 rezidențiale monofuncționale;, locuințe individuale;

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;

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor sunt cele stabilite în cadrul P.U.Z. prezent. Documentația particularizează prevederile regulamentului aferent UTR Rim la propunerile de organizare arhitectural urbanistică a amplasamentului .

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

Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor de organizare arhitectural urbanistică a P.U.Z., respectând principiul subunităților teritoriale de referință propuse - A se vedea planșa 03 / reglementări urbanistice aferente PUZ.

Subzona S\_Mb, respectiv parcela delimitată pe acest contur din cadrul proprietății beneficiarului, reprezintă frontul la strada Bulevardul Muncii al amplasamentului studiat, respectiv o zona cu o prezență urbană semnificativă.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Datorită poziției urbane de care beneficiază, regimul de construire va fi unul specific cu imobile amplasate în edificabilul delimitat de aliniamentul Străzii Bulevardul Muncii, și de aliniamentul rezultat în vecinătatea limitei de demarcație a subzonei S\_Ma, respectiv a piațetei publice propuse la nivelul acesteia.

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

#### 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 18 m de la aliniament.

Limita posterioară a parcelei presupune vecinătate cu subzona S\_Va – Spațiu verde cu acces public neilmitat.

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

Amplasarea clădirilor se va face conform planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. de restructurare.



Organizarea spațială propusă evidențiază 4 imobile distincte în cadrul parcelei / subzonei, rezultate în principal din condiții constructive. Conform regimului de construire închis reglementat, imobilele propuse vor avea o dispunere care presupune cuplare la calcan. A se vedea planșa de U04. Posibilități de mobilare urbanistică.

## 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.

Se vor aplica servituțile de realiniere aferente Bulevardului Muncii.

Accesul auto la parcajul subteran se va realiza din strada secundara – drum public propus str. A – și va fi configurat minimal în vederea favorizării circulației pietonale.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. 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 de 100% în spații specializate, dispuse la nivelurile subterane ale clădirilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este cea determinată prin PUZ de restructurare.

Considerând situarea specifică într-o poziție urbană privilegiată - susținere a frontului unei artere principale - prin PUZ s-a propus ridicarea regimului de înălțime maximal la 3S+ P+ 11 +E tehnic. Autorizarea se va face în condițiile avizului autorității aeronautice.

## 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 (imobile cu funcțiune mixtă - rezidențial colectiv cu Parter comercial).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice urbane propuse – regim de construire închis cu ocuparea frontului.

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul ansamblului multifuncțional propus, procentul obligatoriu de Spații verzi organizate pe sol natural a fost grupat în cadrul Subzonei S\_Va.

La nivelul subzonei S\_Mb, spațiile libere rezultate din condițiile de amplasare evidențiate la nivelul planșei de Reglementări urbanistice vor fi tratate ca spații semi - publice. Dala urbană rezultată peste nivelurile subterane propuse va fi amenajată peisager (după principiul teraselor înierbate intensiv- inclusiv arbuști), și organizată ca o prelungire firească a spațiului verde cu acces public nelimitat (S\_Va), sau a piațetei din cadrul subzonei S\_Ma.

Deși nu vor fi amplasate pe solul natural, la nivelul amenajărilor propuse se va evita mineralizarea excesivă.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Accesul public nu va fi obstrucționat la nivelul spațiilor libere adiacente imobilului propus. Nu se vor prevedea împrejmuiri, diferențierea între diferitele tipuri de proprietate (public/ privat) se va realiza la nivelul amenajărilor, eventual cu gard viu cu înălțime joasă.

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

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

P.O.T. maxim = 60%

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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

P.O.T. maxim = 3,6

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.

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.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective, și dotări aferente.

**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 prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în spații special destinate prin proiect, cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate adiacent străzii George Gordon Byron 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. Pot exista deschideri / penetrări care să faciliteze accesul general înspre subzona S\_Va.

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.

**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, mall;

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;

Locuințe individuale;

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;

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor sunt cele stabilite în cadrul P.U.Z. prezent. Documentația partricularizează prevederile regulamentului aferent UTR Rim la propunerile de organizare arhitectural urbanistică a amplasamentului .

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

Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor de organizare arhitectural urbanistică a P.U.Z., respectând principiul subunităților teritoriale de referință propuse - A se vedea planșa 03 / reglementări urbanistice aferente PUZ.

Subzona S\_ML, respectiv parcela delimitată pe acest contur din cadrul proprietății beneficiarului, reprezintă frontul la strada GEORGE GORDON BYRON al amplasamentului studiat.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de construire va fi unul specific cu imobile amplasate în edificabilul delimitat de alinierea cu retragere de 3 m de la frontul Străzii George Gordon Byron, respectiv de la cel delimitat de Strada Nou Propusă cu profil de 15 m.

Clădirile se vor amplasacu retragere de 3 față de aliniament, în front continuu (închis).

### 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 21 m de la aliniament.

Limita posterioară a parcelei presupune vecinatate cu subzona S\_Va – Spațiu verde cu acces public neilmitat.

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

Amplasarea clădirilor se va face conform planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. de restructurare.

Organizarea spațială propusă evidențiază 2 zone distincte în cadrul parcelei / subzonei, delimitate de strada nou propusă . Conform regimului de construire închis reglementat, imobilele propuse vor avea o dispunere care presupune cuplare la calcan. A se vedea planșa de U04. Posibilități de mobilare urbanistică.

## 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.

Se vor aplica servituțurile de realiniere aferente Bulevardului Muncii.

Accesul auto la parcajul subteran se va realiza din strada secundara – drum public propus str. A – și va fi configurat minimal în vederea favorizării circulației pietonale.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. 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 de 100% în spații specializate, dispuse la nivelurile subterane ale clădirilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este cea determinată prin PUZ de restructurare.

Regim de înălțime maximal: 3S+ P+ 6 +E tehnic.

## 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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice urbane propuse – regim de construire închis cu ocuparea frontului.

Façadele vor fi plane și se vor situa în 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 în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, tratate într-o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Parcelă va dispune de un spațiu interior - integrat în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul ansamblului multifuncțional propus, procentul obligatoriu de Spații verzi organizate pe sol natural a fost grupat în cadrul Subzonei S\_Va.

La nivelul subzonei S\_ML, spațiile libere rezultate din condițiile de amplasare evidențiate la nivelul planșei de Reglementări urbanistice vor fi tratate ca spații semi – private. Dala urbană rezultată peste nivelurile subterane propuse va fi amenajată peisager (după principiul teraselor înierbate intensiv- inclusiv arbuști), și organizată ca o prelungire firească a spațiului verde cu acces public nelimitat (S\_Va), sau a piațetei din cadrul subzonei S\_Ma.

Deși nu vor fi amplasate pe solul natural, la nivelul amenajărilor propuse se va evita mineralizarea excesivă.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Accesul public va fi descurajat la nivelul spațiilor libere adiacente imobilului propus. Nu se vor prevedea împrejurimi, diferențierea între diferitele tipuri de proprietate (public/ privat) se va realiza la nivelul amenajărilor, cu gard viu cu înălțime joasă.

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

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

P.O.T. maxim = 60%

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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

P.O.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.

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.



## **S\_Va** Subzona spațiilor verzi publice situate în zone cu alt caracter.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**S\_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație** situate în zone cu alt caracter.  
Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ulterioare ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un PUD. Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### B. SERVICIURI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

La nivelul PUZ prezent nu au fost stabilite servituți de utilitate publică care să afecteze teritoriul aferent S\_Va.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiilor cu caracter public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului Local de urbanism aferent PUG mun. Cluj-Napoca, și a reglementărilor de mai jos. Amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

### 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 utilizările propuse prin PUZ prezent, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile viitoare.

### 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 sau Protecției civile <sup>7</sup>, cu condiția să deservească exclusiv ansamblul din care face parte, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### 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.

---

<sup>7</sup> Asigurarea ieșirilor de salvare în afara zonei de daramaturi, reprezentând 1/3 din înălțimea construcției.

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

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

Se conservă structura cadastrală reglementată prin PUZ prezent.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul, conform propunerilor PUZ prezent.

Pentru intervenții ulterioare, se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Nu este cazul, conform propunerilor PUZ prezent.

Pentru intervenții ulterioare, se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Nu este cazul, conform propunerilor PUZ prezent.

Pentru intervenții ulterioare, se va stabili, după caz, prin PUD.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Circulațiile și accesele aferente subzonei sunt reglementate prin PUZ prezent – conform pieselor desenate aferente.

Se vor conserva, accesele propuse, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor 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 îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare 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 aferent PUG mun. Cluj-Napoca.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Prin PUZ prezent nu se propun construcții în interiorul subzonei verzi.

Pentru eventuale clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Ca urmare a implementării propunerilor PUZ prezent, zona va fi 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 bransament și contorizare vor fi integrate în amenajări sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, structura propusă prin PUZ prezent 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 PUD.

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.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, în vederea asigurării unei accesibilități adecvate, nu se vor prevedea împrejmuiri. Împrejmuirile spre spațiile publice adiacente pot vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

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

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

POT 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.

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

CUT 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.

# S\_Is\_g Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - Învățământ preșcolar / GRĂDINIȚĂ

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona S\_Is\_g va asigura dotarea educațională de nivel preșcolar a ansamblului imobiliar propus.

Clădiri dedicate, aparținând instituțiilor publice sau de interes public care se remarcă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip educațional, de cercetare etc.

Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate care a stat la baza dezvoltării urbanistice în cauză, prezentul P.U.Z. instituie reglementări particulare privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc,

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

## B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

La nivelul PUZ prezent nu au fost stabilite servituți de utilitate publică care să afecteze teritoriul aferent S\_Is\_g.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ preșcolar- GRĂDINIȚĂ.

Se conservă utilizarea reglementată prin PUZ prezent, și poate fi dezvoltată, reorganizată sau modernizată, în conformitate cu necesități viitoare.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

### 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 supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Conformarea spațial volumetrică a obiectivului propus se va realiza cu respectarea prevederilor **NORMATIVULUI PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR PENTRU GRĂDINIȚE DE COPII INDICATIV NP01197**

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

Se conservă structura cadastrală reglementată prin PUZ prezent.

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.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi dispuse în regim deschis. Se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m. Se vor respecta prevederile NP 011 /97.

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

Distanțele clădirilor grădinițelor față de alte clădiri trebuie să respecte următoarele condiții:

Să nu se umbrească reciproc față de razele soarelui; Să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice; Să respecte exigențele prevăzute de normele de prevenire și stingerea incendiilor.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale, 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.



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

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

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

## 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.

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.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (S/D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## 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.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. 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.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Ca urmare a implementării propunerilor PUZ prezent, zona va fi echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Organizarea parcelei se va realiza cu respectarea NP 011-1997 și va conține cele patru zone specifice funcțiunii: zona ocupată de construcții (Ac); zona curții de recreație; zona terenurilor și instalațiilor sportive; zona verde inclusiv grădina cu flori.

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

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

P.O.T. maxim este cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural în cauză.

POT 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.

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

C.U.T. maxim este cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural în cauză.

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).

**PLAN DE ACTIUNE  
PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR CU CATEGORIILE DE COSTURI  
AFERENTE**

**AFERENT PUZ cu datele de recunoastere**

BENEFICIAR: **LUCAROM IMPEX SRL RO 6799137**  
Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str.Horea nr.17

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL**  
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5  
J12/3851/2017, CUI: RO37782062  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)  
[www.ektra.ro](http://www.ektra.ro)

ȘEF PROIECT: **arh. TULOGDY László**

COORDONATOR URBANISM: **arh. VANCEA Marcel**

FAZA: **P.U.Z.**

DATA: **februarie 2018**

conf. Ordinul 233, ART. 18

(3) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE EFECTUARE OPERATIUNI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publica, operatiunilor cadastrale si notariale si a investitiilor propuse	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)
1	Aviz de oportunitate	Beneficiar	2018 martie
2	Avize, autorizatii conform certificat de urbanism.	Beneficiar	2018 aprilie
3	Avizare PUZ	Beneficiar	2018 decembrie
4	Operatiuni Dezmembrare parcele pentru regularizare drum – servitute de utilitate publica, teren necesar pentru regularizarea str. Byron la profilul de drum tip III.B – 18m și a Bd. Muncii la profilul de drum tip II.B.-35m. Suprafața aproximativă a acestui teren este de 2006 mp	Beneficiar	2018 decembrie
5	Trecere in domeniu public a parcelelor dezmembrate-Donatie	Beneficiar	2019 februarie
6	HCL	Beneficiar	2019 februarie
7	Obtinere autorizatii de construire	Beneficiar	2019 august
8	Executarea infrastructurii strazii noi propuse si a bransamentelor	Beneficiar	2019 decembrie

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE EFECTUARE OPERATIUNI NOTARIALE	
9	Executia lucrarilor de infrastructura si suprastructura Executia instalatiilor si a finisajelor interioare si exterioare <b>Etapa 1: Imobil de locuinte colective, Gradinita Strada nou propusa</b>	Beneficiar	2020 mai
10	Executia lucrarilor de infrastructura si suprastructura Executia instalatiilor si a finisajelor interioare si exterioare <b>Faza2: Imobil de locuinte colectiva latura Byron</b>	Beneficiar	2020 mai
11	Executia lucrarilor de infrastructura si suprastructura Executia instalatiilor si a finisajelor interioare si exterioare <b>Faza3:Imobil de locuinte colectiva latura Muncii, Birouri, spatii comerciale, scuar public cu acces nelimitat</b>	Beneficiar	2021 mai
12	Trecerea in domeniul public al drumului nou propus. Donatie	Beneficiar	2022 septembrie

Primăria Municipiului Cluj-Napoca,

Primarul Municipiului, BOC Emil

Investitor

ANNADONA RESIDENCE SRL.

reprezentat prin Damian Rares

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 25.01.2018

în scopul: **ELABORARE P.U.Z. în condițiile Legii 350/2001 actualizată ( vezi pct. 4 )**

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L.**, CUI 6799197, prin reprezentant Tulogy Laszlo, CNP 1780426120159, cu domiciliul în **judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Piata mihai Viteazu nr. 4, ap. 12, telefon/fax 0722 – 396306**, înregistrată la nr. **593961** din **29.12.2017**.

Pentru imobilul — teren și construcții —, situat în **judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Bdul Muncii nr. 2 – strada Byron nr. 1-3, numar CF 262053 ( CF vechi nr. 132020 ), numar cadastral 2872, numar CF 317330, numar cadastral 317330, numar CF 313009, numar cadastral 313009**, municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 189510, 189504, 189515, din data de 10.11.2016, sau identificat prin **plan de incadrare in zona vizat OCPI nr. 171922/12.10.2016 si plan de situatie.**

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, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobile – terenuri și construcții - în proprietate privată.

#### SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII :

Conform Anexei (6) la prezentul RLU, Bdul Muncii este propus spre modernizare la un profil de tip IIB – 35,00 m.

Conform plansei anexa 3.2 – zona parțial cu risc – mare / foarte mare de alunecări de teren.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**FOLOSINȚA ACTUALĂ:** teren și construcții industriale – edilitare; CF 262053 – corp C1 sediu administrativ, corp II – hala întreținere auto.

#### DESTINATIA ZONEI:

Restructurarea zonelor cu caracter industrial - subzonă mixtă.

Conform Capitolului "Conditionari Primare" - prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală.

#### 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 PROPUȘ:** În conformitate cu contractul de restructurare.

#### CONDIȚIONĂRI PRIMARE:

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent **UTR Ei**. Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

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 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.

### Art. 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, parcuri sportive sau tematice 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

### Art. 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 natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**Încadrat în zona de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000 și H.C.L. 209/2003.**

#### **Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul**

*Se va prezenta dovada transportării deșeurilor rezultate din construcții.*

*De asemenea organizarea de santier se va face strict pe terenul proprietate fara a afecta vecinatatiile.*

### 3. REGIMUL TEHNIC:

**S teren = 22.039,00 mp**

**UTR = S\_RiM conform PUG**

Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

Conform Capitolului "Conditionari Primare" - prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală.

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în

concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU. Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. 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 mai mare sau egală cu 500 mp
- (e) formă regulată

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).

### Art. 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.

### Art. 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.

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

În conformitate cu PUZ de restructurare.

### Art. 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. 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.

### Art. 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, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

### Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ 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. Ultimul nivel 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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt
- (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

### Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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, 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, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi 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. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Clădiri industriale supuse conversiei funcționale se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

#### **Art. 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 aliniment (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 reconstruit să fie utilizat pe principiiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **Art. 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.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI :**

**Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** Pentru clădirile comune: POT maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC 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) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

**Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** Pentru clădirile comune: CUT maxim = 2,8 Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

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

Se solicita "PUZ de restructurare– pentru construire ansamblu multifuncțional".

*Parcela este grevată de servitute de utilitate publica unde se aplica prevederile art. II din HCL nr. 737/18.07.2017.*

In conformitate cu RLU aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, amplasamentul se incadreaza in UTR = S\_RiM având destinația de zonă mixtă ( de restructurare a zonelor cu carater industrial ).

Conform prevederilor din capitolul Condiționări Primare restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale este condiționată de elaborarea unui PUZ de restructurare și a RLU aferent.

PUZ se va elabora conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru Indicativ GM 010-2000, emisa de M.L.P.A.T.

In vederea elaborarii PUZ va urma procedura specifica de informare si consultare a publicului aprobata cu HCL nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal / Planului Urbanistic de Detaliu se poate solicita certificatul de urbanism în vederea construirii și, în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit legii.

Pentru acest amplasament a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 870 / 07.09.2016 în scopul „P.U.Z. de restructurare urbana – bvd Muncii nr 2 – strada G. Byron nr. 1-3”, valabil pe toata durata Certificatului de Urbanism nr. 915 / 26.02.2016.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**ELABORARE P.U.Z. în condițiile Legii 350/2001 actualizată ( vezi pct. 4 )**

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

#### 5. 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:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANTILOR, 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 acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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 cererii 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.

#### 6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada 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 apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

• aviz de oportunitate

• HCL pentru P.U.Z.

• Primarie - Directia tehnica - Serviciul sigurantei circulatiei urbane si retele edilitare si Serviciul administrare căi publice

• Avize: DelGaz Grid SRL, Romtelecom S.A., Electrica S.A., S.C. Compania de Apa Somes S.A., Directia de Sanatate Publica

• acord banca Brd – Groupe Soceiete Generale S.A., sucursala Cluj – Napoca

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendii

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- documentație topografică însoțită de procesul verbal pentru scopul solicitat
- studiu geotehnic / expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert
- P.U.Z. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul - cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.
- plan reglementări P.U.Z. cu viza secretariat C.T.A.T.U.
  - e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
  - f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- dovada achitării taxei RUR

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

PRIMAR,  
Emil Boc



Secretar,  
Aurora Roșca

Arhitect-șef,  
Daniel Pop

Inspector de specialitate,  
arh. expert Ligia Subțirică

Director executiv,  
Corina Ciuban

Șef serviciu : **Sanda Spiroiu**

Întocmit, inspector asistent **Florea Ramona**

Achitat taxa de: **224,39** lei, conform chitanței nr. 2721030 din 15.01.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.01.18.

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

**Corina Ciuban**

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

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

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.