

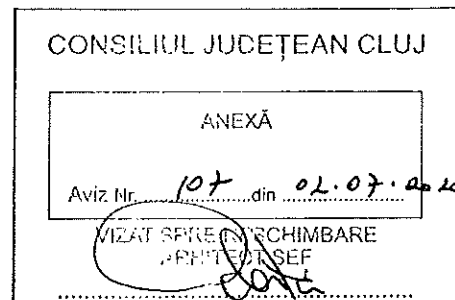
AKSI 1 La Kolaborasi

# Volumul 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC  
NAȚIONAL ROMULUS VUIA” – PADUREA HOIA ȘI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA



loft

## 1. GENERALITĂȚI

### 1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NAȚIONAL ROMULUS VUIA” – PADUREA HOIA ȘI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA este elaborat în conformitate cu prevederile:

- Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- „Ghidului pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM – 070 – 2000”, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementării tehnice privind „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20 octombrie 2003.

### 1.2. Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, secțiunea a 5-a „Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. b)-d), alin. (4) lit. e)-f), alin. (6) lit. c)-d), alin. (7) lit. i)-k) și art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

În conformitate cu prevederile reglementării tehnice privind „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20

octombrie 2003, articolul 8, după aprobare, prevederile prezentului PUZCP se preiau în planurile urbanistice generale care se reactualizează ulterior, iar prevederile PUZCP aprobat suspendă orice prevederi ale altor planuri zonale care cuprind integral sau parțial aceste arii, elaborate anterior declarării zonelor construite protejate.

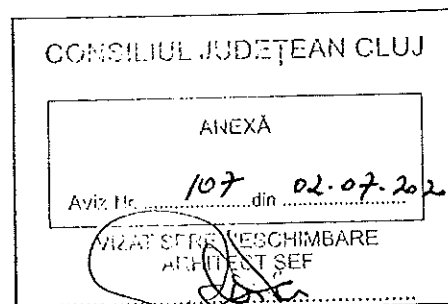
### 1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

După aprobare regulamentul local de urbanism acesta devine aplicabil pentru zona reglementată prin Planul Urbanistic Zonal constituind baza legală pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire în zonă.

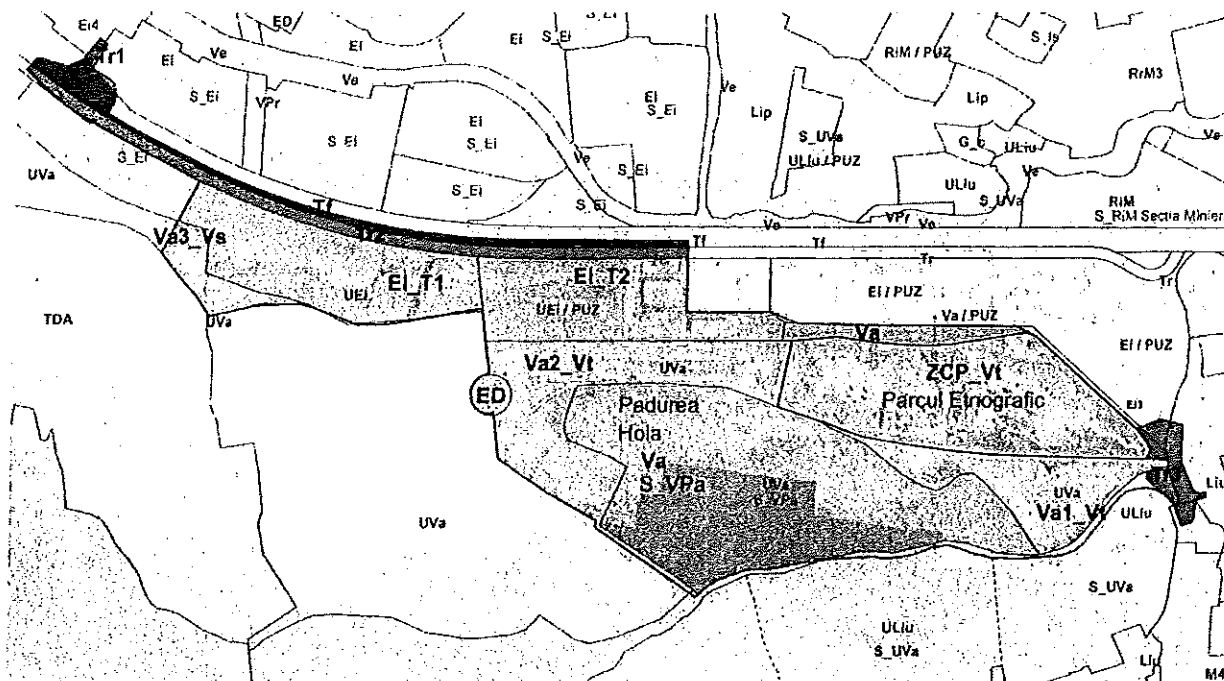
Regulamentul local de urbanism aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NAȚIONAL ROMULUS VUIA” – PADUREA HOIA ȘI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA stabilește condițiile de construibilitate pentru zona reglementată (vezi planșa de reglementări urbanistice), în conformitate și corelație cu prevederile aferente Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 32 alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, după aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire cu încadrarea în reglementările stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal. Prin actul de aprobare a planului urbanistic pentru zona construită protejată și a regulamentului aferent se conferă documentației putere de aplicare, constituind temeiul juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării construcțiilor.



## 2. ÎMPĂRTIREA ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE



Prin prezentul Regulament de Urbanism aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NAȚIONAL ROMULUS VUIA” – PADUREA HOIA ȘI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA au fost stabilite reglementările urbanistice pentru următoarele zone și subzone:

### Zone construite protejate:

- ZCP\_Vt - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CU CARACTER TEMATIC PARCUL ETNOGRAFIC

### Zone verzi sau cu caracter de zonă verde:

- Va – ZONA VERDE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT (suarul din nordul muzeului etnografic)
- S\_Vpa - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PADURE - PARC HOIA
- Va1\_Vt – ZONA VERDE – PAJIȘTEA DE EST
- Va2\_Vt – ZONĂ VERDE – PAJIȘTEA DE VEST
- Va3\_Vs – ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC- PARCURI, BAZE SPORTIVE CU ACCES PUBLIC LIMITAT SI CONTROLAT-SUD-VESTUL ZONEI INDUSTRIALE

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz nr. 107 din 02.07.2020

VIZAT SPRE ÎNSCHIMBARE  
ARHITECT ȘEF

Zone cu activități economice:

- Ei\_T1 – Zonă Activități Economice – Parc Tetapolis
- Ei\_T2 – Zonă Activități Economice – Parc Industrial Tetarom 1

Zone destinate circulației:

- TR – zonă destinată circulației rutiere cu subzonele :

TR 1 ( Ei 4\*\* partial) AMPLASAMENT SUPRATRAVERSARE CALE FERATA

TR2 (TR partial- traseu strada Tetarom, Drum expres)

TR3 (Ei 3\*\*partial , Liu\*\*partial, ULiu\*\*partial , MA4\*\*partial ) AMPLASAMENT SUPRATRAVERSARE SI SENS GIRATORIU- TAETURA TURCULUI

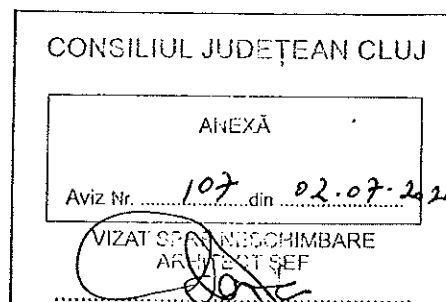
- TF – zonă destinată circulației feroviare

Zone de gospodărie comunală

- ED – GOSPODĂRIE COMUNALĂ-ZONĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE (rezervor apă)

**3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

Pornind de la împărțirea pe zone și subzone funcționale prezentul Regulament de Urbanism aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NAȚIONAL ROMULUS VUIA” – PADUREA HOIA ȘI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA conține prevederile specifice pentru fiecare zonă și subzonă. Pentru zonele și subzonele care apar în PUZ dar nu sunt prevăzute reglementări în prezentul regulament local de urbanism aferent PUZ se vor aplica prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014.



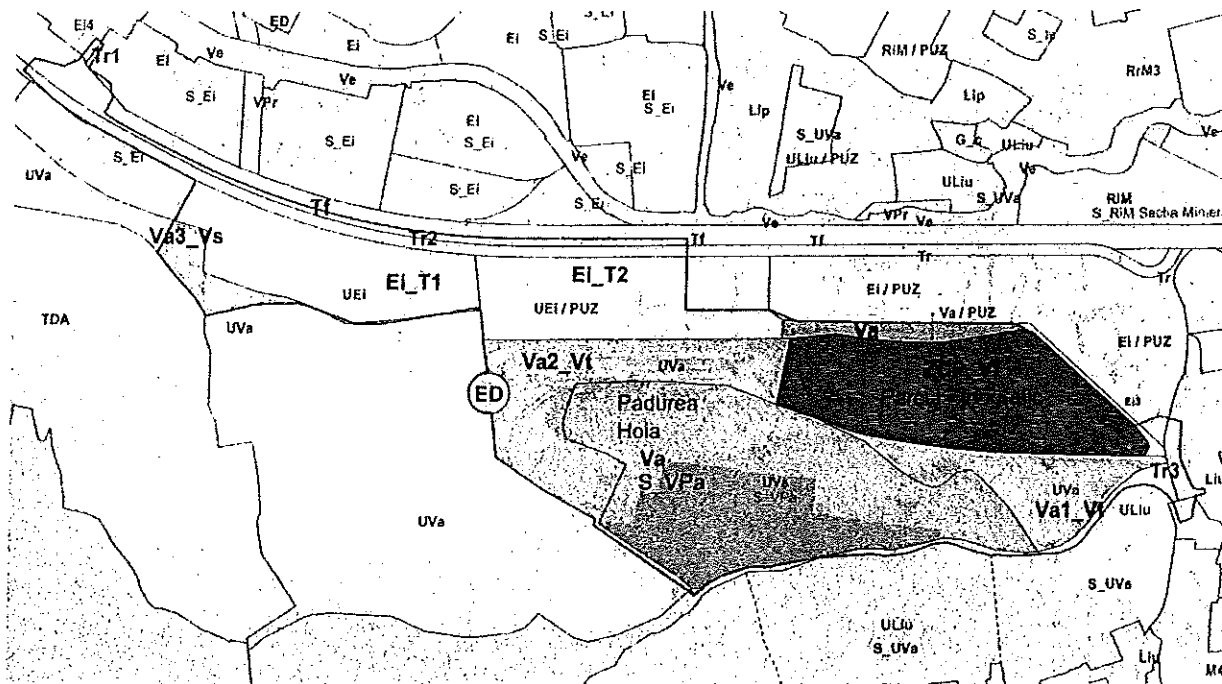
loft

# ZCP\_Vt

ANEXĂ  
Aviz Nr. 107 din 02.07.2022  
VIZĂ SPRE NE SCHIMBARE  
ARHITECTURALĂ  
date

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CU CARACTER TEMATIC

PARCUL ETNOGRAFIC NAȚIONAL „ROMULUS VUIA” MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI



## SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zonă verde cu caracter tematic, cu acces limitat, clasată individual în Lista Monumentelor Istorice COD CJ-II-a-B-07461 – Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei, azi Parcul Etnografic Național „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru zona a fost elaborat Master Plan – Linii Directoare în august 2016, finanțat de către Ministerul Culturii - Unitatea de Management a Proiectului, Program PA 16 / RO12 Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural Cererea de proiecte – Proiecte mari, prin Mecanismul Financiar al Spațiului Economic European (SEE) 2009-2014 în cadrul contractului de finanțare nr. PA16/RO12-LP-163/08.04.2014 pentru proiectul "Conservare – restaurare și punere în valoare a bisericilor din lemn Petrindu și Cizer", încheiat de Unitatea Administrativ-

Teritorială Județul Cluj. Regulamentul și propunerile de intervenții în zonă se vor subordona obligatoriu liniilor directoare stabilite prin Master Plan. Nu se admit intervenții care nu sunt în concordanță cu Master Planul.

Ulterior zona a făcut obiectul unui concurs internațional de soluții de arhitectură și orice intervenție va fi obligatoriu în concordanță cu propunerile câștigătoare ale acestuia, așa cum au fost ele avizate și revizuite.

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. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au fost stabilite locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru străzi – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea 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 în concordanță cu caracterul istoric al 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 Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>107</u> din <u>02.07.2022</u>	
VIZAT ȘI EMBELȘIBARE ARHITECT ȘEF	

## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ



Zonă verde cu caracter tematic – *Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei*, azi *Parcul Etnografic Național „Romulus Vuia”* al Muzeului Etnografic al Transilvaniei, cu utilizările specifice muzeale și de activități în aer liber conform Master Plan.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- mobilier urban;
- clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

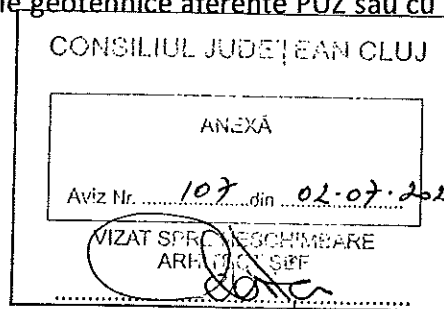
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

### 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 și să fie în concordanță cu liniile directoare stabilite prin Master Plan.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Lucrări de stabilizare a versantului cu condiția ca acestea să fie realizate în conformitate cu expertizele geotehnice aferente PUZ sau cu expertize geotehnice actualizate.



### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

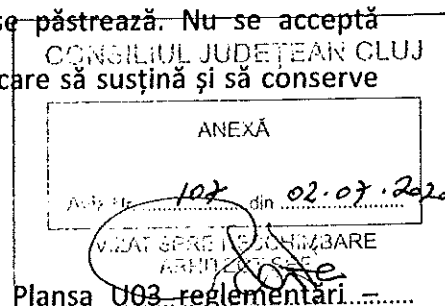
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, precum și lucrări, amenajări care pot să conducă la deteriorarea lucrărilor, amenajărilor de stabilizare a versantului existente.

### SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri în cadrul ansamblului monument istoric, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora au fost stabilite prin prezentul P.U.Z., și vor putea fi realizate cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

Parcela actuală, cu suprafața, forma și dimensiunile actuale se păstrează. Nu se acceptă dezmembrări ale parcelei actuale ci doar alipiri ale altor parcele care să susțină și să conserve caracterul de ansamblu monument istoric.



#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament este detaliată în conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Pentru alte construcții și amplasări, decât cele de mai sus, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru clădiri se va asigura o retragere minimă față de aliniament - 4,00 m. Fac excepție punctele de control acces care pot fi amplasate pe limita de proprietate.

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

Amplasarea construcțiilor, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, este detaliată în Planșa U03 reglementări - conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate -

Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Pentru alte construcții și amplasări, decât cele de mai sus, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru clădiri se va asigura o retragere minimă față de toate laturile parcelei de minim 4,00 m. Fac excepție punctele de control acces care pot fi amplasate pe limita de proprietate.

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

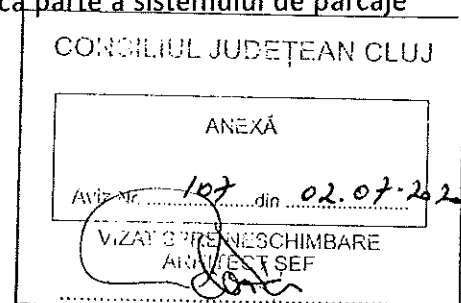
Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, este detaliată în Planșa U03 reglementări – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei. Pentru alte construcții și amplasări, decât cele de mai sus, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Accesurile la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare autovehiculelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi și activitățile muzeului. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.



#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 9m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa 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 studiul istoric și în Master Plan.

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

Clădiri / corpuri noi - arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădiri existente - intervențiile se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică este interzisă. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Învelitorile acoperișelor vor fi din țigla ceramică de culoare naturală, paie/fân, șită/șindrilă sau alete materiale specifice rezultate din studii istorice. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

AVIZ NR. 107 din 02.07.2020

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
ARHITECT SEF

P.U.Z. ZONA HOIA

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pag. 13 din 79

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 împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, conform Planșa U03 reglementări – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural va ocupa minim 50% 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

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura. Împrejmuirile vor asigura păstrarea caracterului de zonă construită protejată cu caracter rural.

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.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 107 din 02-07-2013

VIZAT SPRE ÎNCHIMBARE  
ARHITECT ȘEF

## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

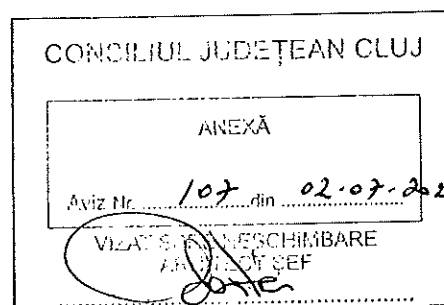
**P.O.T. maxim = 5%**

(numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat). 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 unității urbanistice.

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

**C.U.T. maxim = 0,1**

(numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat). 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 unității urbanistice.



loft

ANEXĂ

Aviz Nr. 107 din 02.07.2020

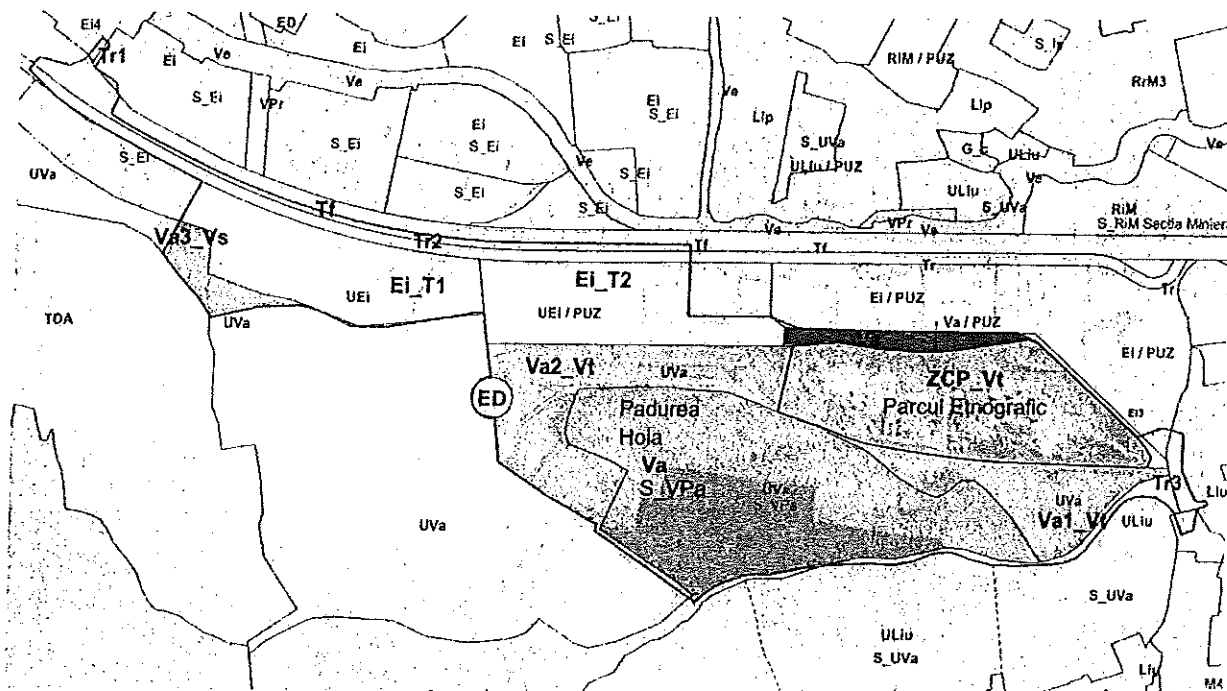
VIZAT ȘEF DE SERVICIU  
ARHITECTURA

Va

## ZONA VERDE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

(suarul din nordul muzeului etnografic)

### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI



Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, cu lucrări de stabilizare a versantului.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este condiționată de implementarea măsurilor prevăzute prin expertiză geotehnică aferentă PUZ sau o expertiză geotehnică valabilă la momentul solicitării autorizației de construire. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au

fost stabilite locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru străzi – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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.

## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

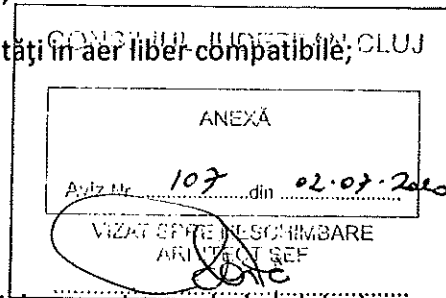
Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Lucrări de stabilizare a versantului cu condiția ca acestea să fie realizate în conformitate cu expertizele geotehnice aferente PUZ sau cu expertize geotehnice actualizate.

### 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, precum și lucrări, amenajări care pot să conducă la deteriorarea lucrărilor, amenajărilor de stabilizare a versantului existente.

## SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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





Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUZ nu pot fi diminuate.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonei verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul. Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

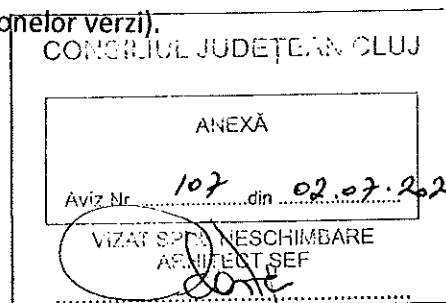
#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

#### 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.

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



Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor. Zona se prezintă cu un teren fără vegetație, destructurat în urma alunecărilor de teren din amonte și permite prin sistematizare verticală amenajarea unor dotări sportive.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

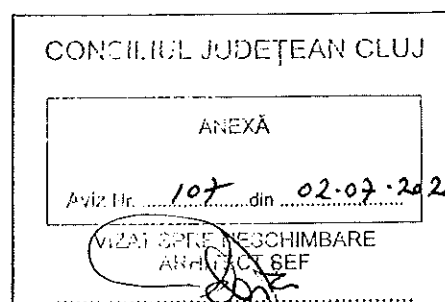
## SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

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

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

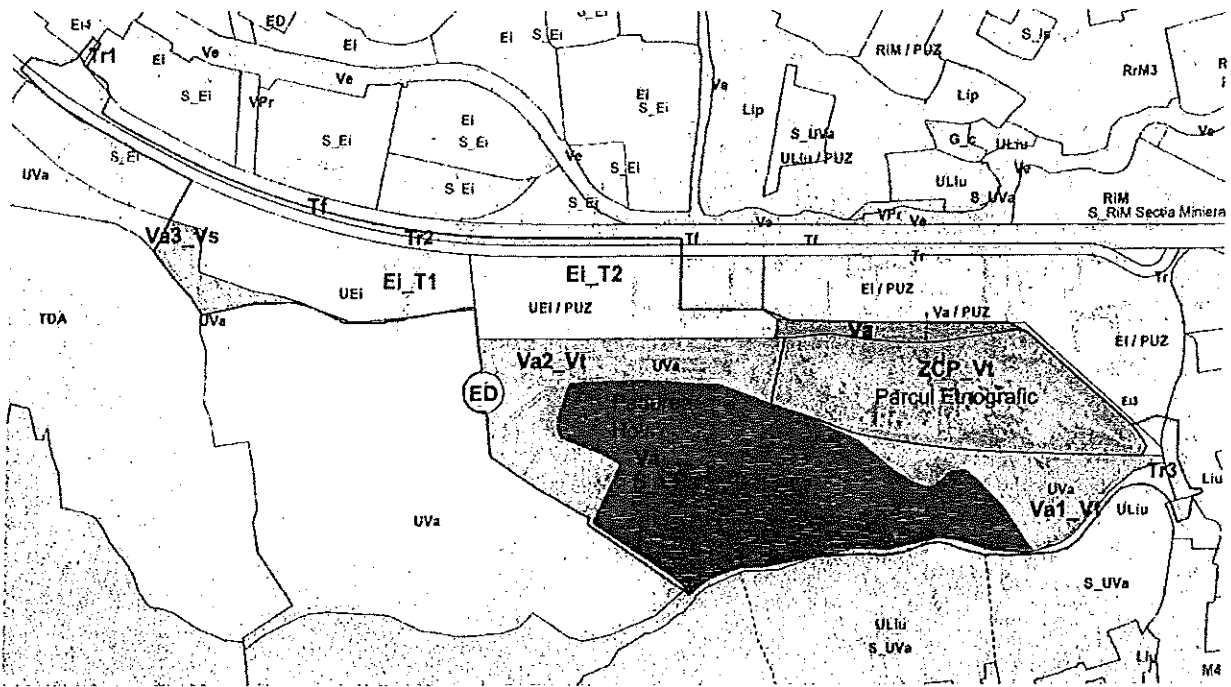
C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



# S\_Vpa

ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

PADURE - PARC HOIA



## SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Pădurea Hoia - Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentatii de urbanism înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic -pădure parc.

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

Pentru realizarea amenajărilor propuse în cadrul concursului internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural și plan de situație SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia; Amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei, se va reglementa statutul de pădure parc conform Codului Silvic.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Conform Codului Silvic – pădure parc.

### SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Pădure-parc conform Codului Silvic.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc conform Codului Silvic. Amenajările permise în pădurile-parc sunt:

- alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2 m sau piste pentru biciclete;
- bănci; iluminat; puncte de informare; toalete ecologice;
- construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 mp. În pădurile-parc se pot realiza împăduriri cu specii care nu sunt din tipul natural fundamental în locul arborilor extrași.

Pădurile-parc se vor constitui la solicitarea proprietarului/administratorului, în baza unor studii de specialitate, cu avizul Comisiei tehnice de avizare pentru silvicultură.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS, precum:

- edicule – chioșcuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
- acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Exploatarea în regim silvic, amenajări care să pună în pericol stabilitatea versantului. Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate. Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motocicletele, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru întreținere.

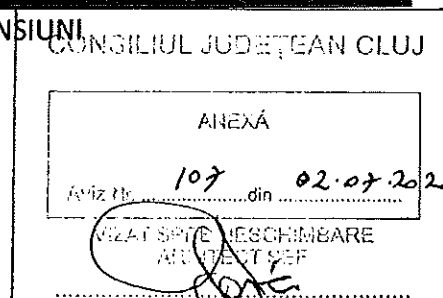
## SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Nu este cazul.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.



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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă, care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Accesurile auto pentru public sunt rezolvate în afara subzonei și cuprind spații de parcare, platforme dalate, etc. - conform P.U.Z. la limita masivului forestier. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme ecologice. Suprafața totală amenajată, ocupată de alei, drumuri și suprafețe alocate zonelor de sport, agrement, odihnă, parcare se va realiza după regulile de amenajare ale unei păduri-parc și nu trebuie să depășească 10% din suprafața totală a pădurii;

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a pădurii de aprovizionare sau organizare a activităților zonei). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Punctele de observate/informare nu vor depăși o înălțime de 12 m.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării punctelor de observare/informare 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.

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

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea-parc. Pentru evitarea degradării pădurii-parc, funcția recreativa se va stabili la o capacitate de 30-60 de vizitatori/ha; Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement – pădure parc.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

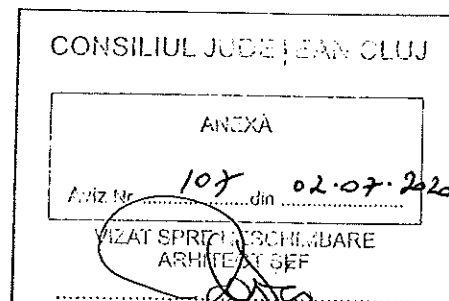
Nu sunt admise împrejuriri, indiferent de structura de proprietate.

### SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

#### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

P.O.T. = 0 %

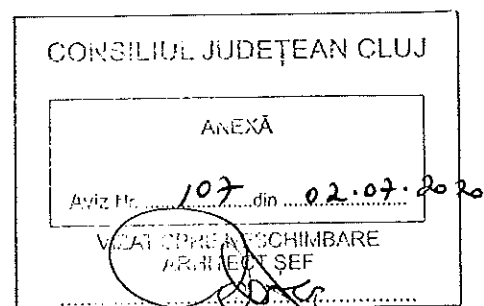
(nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)



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

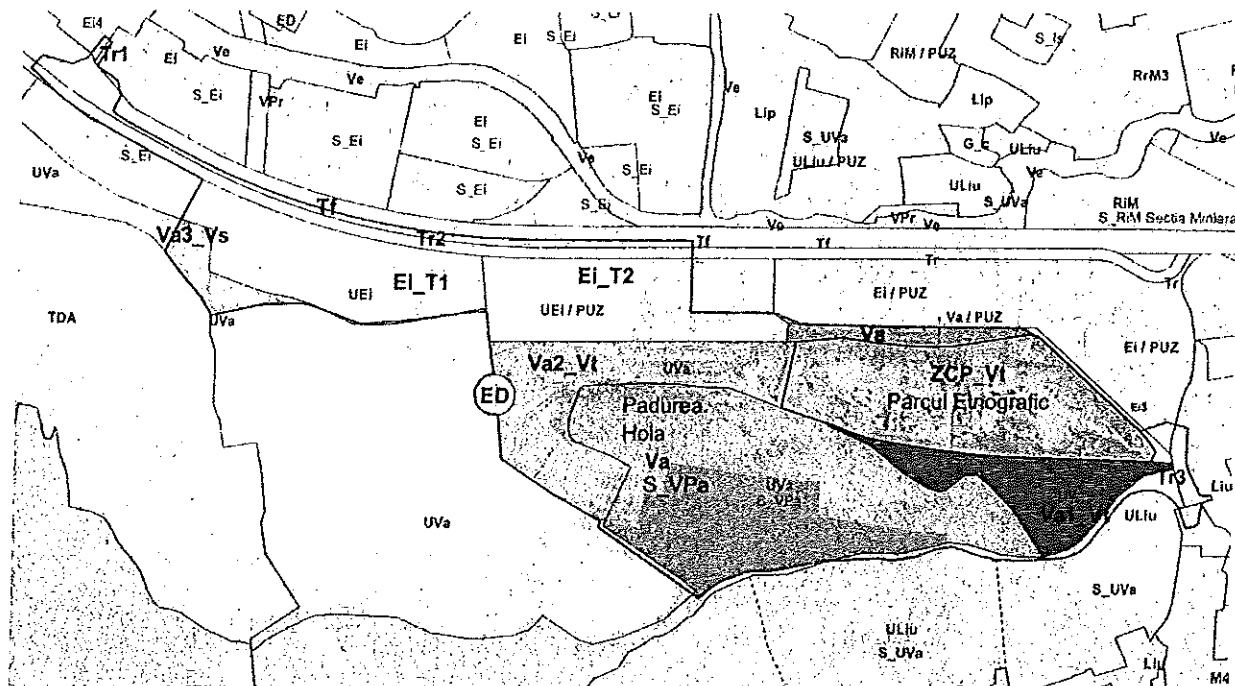
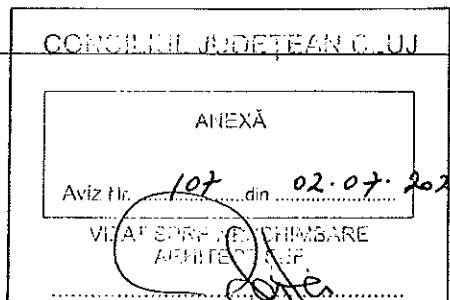
C.U.T. = 0

(nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)



# Va1\_Vt

## ZONA VERDE – PAJIȘTEA DE EST



### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces public nelimitat și construcții, amenajări care să susțină activitatea Muzeului Etnografic - Secția în Aer Liber și zona verde amenajată în scop cultural, recreativ.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se impune:

- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a zonei pentru rețele pentru gestiunea apelor meteorice, rețele electrice, iluminat public, comunicații și a altor rețele necesare funcționării zonei, precum și pentru străzile prevăzute ca și cale de acces.
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
- realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Autorizarea amenajărilor și construcțiilor reglementate pentru prezenta zonă este condiționată de autorizarea în prealabil a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică, iar recepția



construcțiilor și amenajărilor este condiționată de recepția lucrărilor de echipare completă tehnico-edilitară. Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este condiționată de implementarea măsurilor prevăzute prin expertiză geotehnică aferentă PUZ sau o expertiză geotehnică valabilă la momentul solicitării autorizației de construire. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă. Autorizarea lucrărilor este condiționată de autorizarea/realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

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

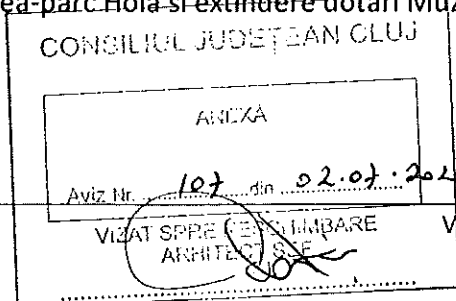
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au fost stabilite locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru străzi – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profilele transversale unitare, conform planșelor aferente PUZ. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști. 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. Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profilele transversale, planșa „Reglementări Urbanistice”.

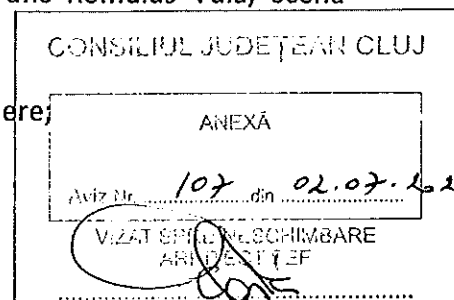
### SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizarea a fost statuată prin Concursului internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural și plan de situație SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia; Amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei



## 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- mobilier urban, edicule, componente ale amenajării peisagere.;
- construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc., conform tematicii propuse; Centrul de vizitatori al Muzeului Etnografic Romulus Vuia, scena pentru activități culturale, agrement.
- grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc.).



## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese 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. Accesesele carosabile conform planșei de „reglementări urbanistice”

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

Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă. Este interzisă realizarea de împrejurimi care să afecteze utilizarea publică a zonei.

### SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Teritoriile atribuite acestui tip de spații nu pot fi diminuate prin neregulata, neîngrădite și sunt adiacente Alei Muzeului Etnografic.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

P.U.Z. Parcele, au forma

Aviz nr. 107 din 02.07.2022

VIZAT ȘI ÎNTELES DE ÎNCHIRIARE  
ARHITECT ȘEF

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor (Centrul de vizitatori al parcului Etnografic National "Romulus Vuia" și Scena de evenimente în aer liber) față de aliniament este detaliată în Planșa U03 reglementări – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Pentru alte construcții și amplasări, decât cele de mai sus, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru clădiri se va asigura o retragere minimă față de aliniament - 4,00 m. Fac excepție punctele de control acces care pot fi amplasate pe limita de proprietate.

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

Amplasarea construcțiilor, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, este detaliată în Planșa U03 reglementări – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Pentru alte construcții și amplasări, decât cele de mai sus, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Nu se impun distanțe minime.

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

Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, este detaliată în Planșa U03 reglementări – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural, respectiv conform planului de situație din studiul de fezabilitate - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National

Etnografic Romulus Vuia - Pădurea Hoia, amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei. Pentru alte construcții și amplasări, decât cele de mai sus, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Nu se impun distanțe minime.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

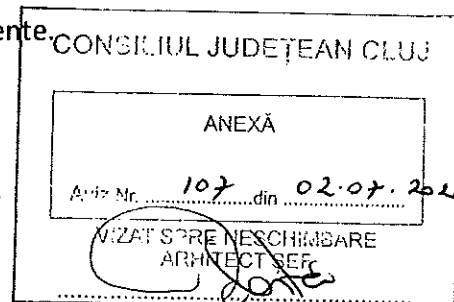
Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi, de aprovizionare sau organizare a activităților zonei). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Nu se impune un număr minim de parcaje, acesta urmând a fi stabilit în funcție de fiecare obiectiv cu respectarea legislației incidente.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

## 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.



## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% 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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi construite ale acestei zone, cu excepția celor din vegetație autohtonă.

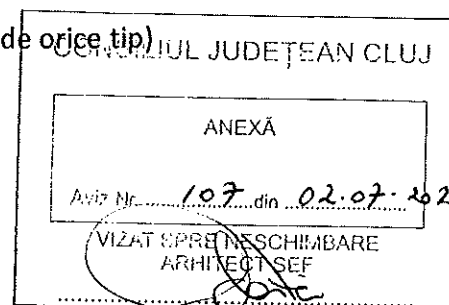
## SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

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

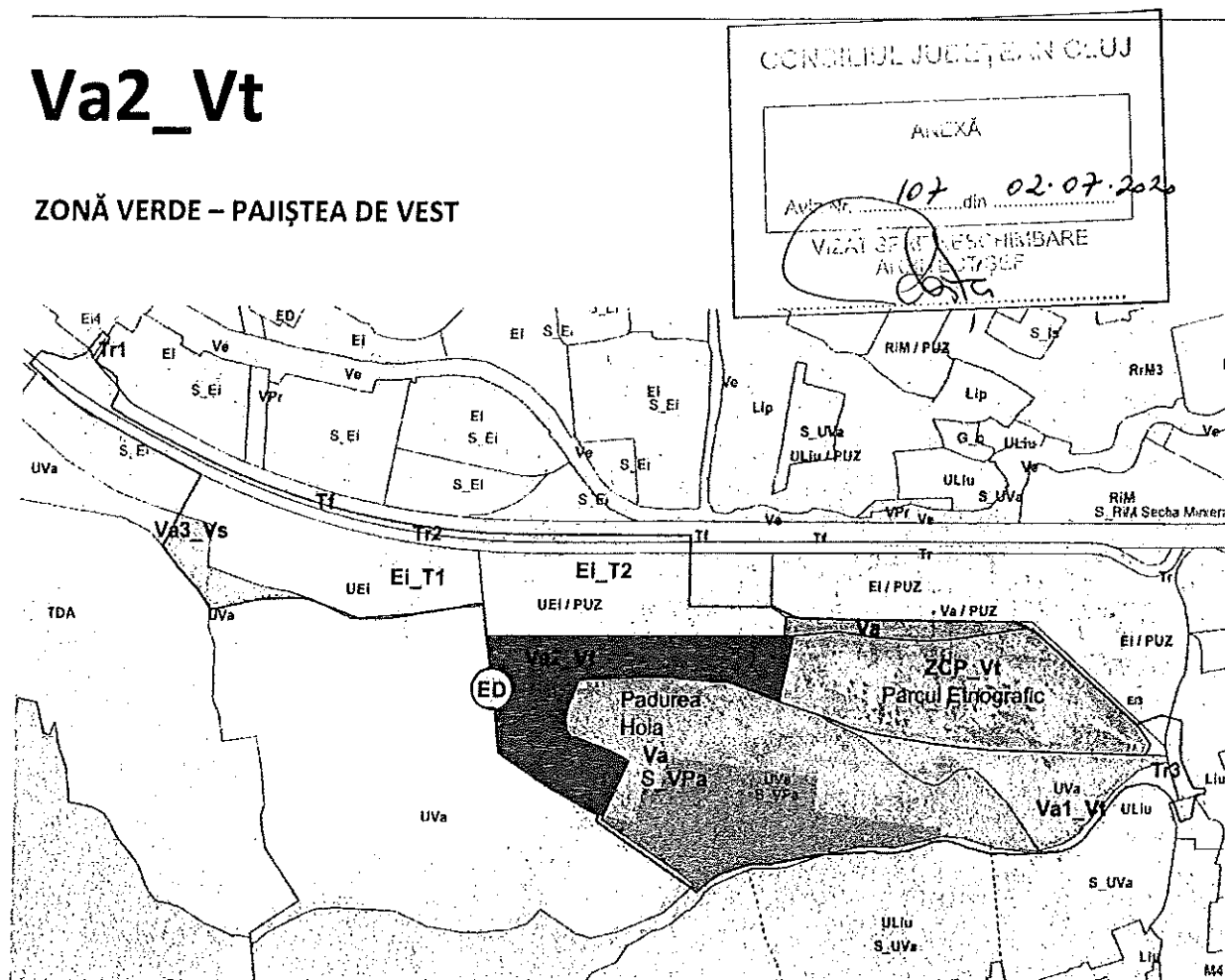
### 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

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



# Va2\_Vt

## ZONĂ VERDE – PAJIȘTEA DE VEST



### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces public nelimitat/limitat și cu posibilitatea de amplasare a unor funcțiuni de cercetare.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se impune:

- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a zonei pentru rețele pentru gestiunea apelor meteorice, rețele electrice, iluminat public, comunicații și a altor rețele necesare funcționării zonei, precum și pentru străzile prevăzute ca și cale de acces.
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
- realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Autorizarea amenajărilor și construcțiilor reglementate pentru prezenta zonă este condiționată de autorizarea în prealabil a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică, iar recepția

construcțiilor și amenajărilor este condiționată de recepția lucrărilor de echipare completă tehnico-edilitară. Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este condiționată de implementarea măsurilor prevăzute prin expertiză geotehnică aferentă PUZ sau o expertiză geotehnică valabilă la momentul solicitării autorizației de construire. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă. Autorizarea lucrărilor este condiționată de autorizarea/realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au fost stabilite locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru străzile „Hoia”, „LEA” și „Tetapolis” – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profilele transversale unitare, conform planșelor aferente PUZ. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști. 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. Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profilele transversale, planșa „Reglementări Urbanistice”.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

### SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zonă verde cu rol de delimitare și care poate adăposti funcțiuni de cercetare.

Aviz Nr. 107 din 02.07.2025

VIZAT SPRE REȘCHIMBARE  
ARHITECT ȘEF

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- mobilier urban, edicule, componente ale amenajării peisajere.;
- construcții pentru activități culturale, cercetare, tematic conform tematicii propuse.
- grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;

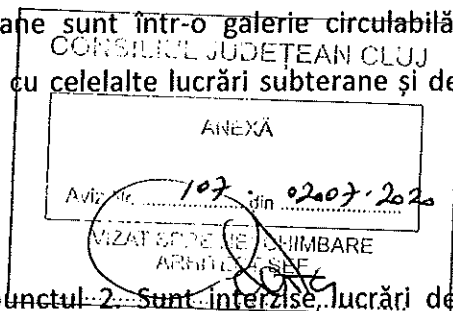
- „sat de vacanta” – conform varianta proiect rezultat în urma Concursului international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plan de situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese 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. Accesele carosabile conform planșei de „reglementări urbanistice”

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

Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă, Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.



## 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. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă. Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.



### SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. au fost preluate prin prezentul P.U.Z. fără a fi diminuate. Acestea au forme libere și sunt delimitate între conturul UTR și drumurile de acces. Suprafețele se vor stabili prin tema de proiectare pentru fiecare obiectiv și vor fi de minim 2500 mp cu acces public.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile supraterane se vor retrage cu minim 2,0 m față de aliniament.

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

Construcțiile supraterane se vor retrage cu minim 2,0 m față de limitele laterale și limita posterioară.

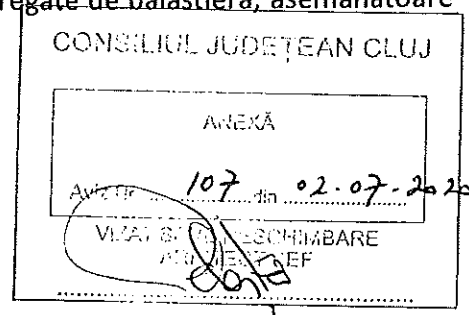
#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Construcțiile supraterane se vor amplasa la o distanță de minim 6,0 m una față de cealaltă, dar nu mai puțin de înălțimea celei mai înalte.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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



## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi, de aprovizionare sau organizare a activitatilor zonei). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Nu se impune un număr minim de parcaje, acesta urmând a fi stabilit în funcție de fiecare obiectiv cu respectarea legislației incidente.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

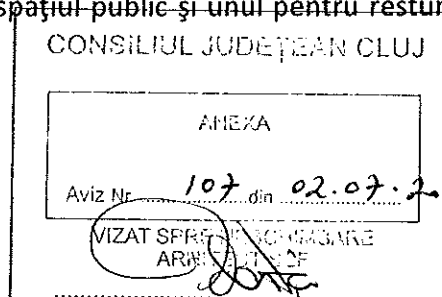
Clădirile aferente „satului de vacanță” vor avea un regim de înălțime de maxim D+P+1. Centrul de cercetare va fi realizat în variantă semi îngropată, cu terasă verde înierbată racordată la sol, fără a depăși o înălțime de maxim 9,0 m măsurată în punctul cel mai defavorabil.

## 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.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).



### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% 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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Cu excepția „satului de vacanță” nu vor exista împrejurimi.

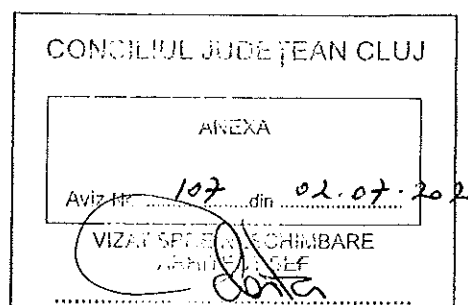
## SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

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

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

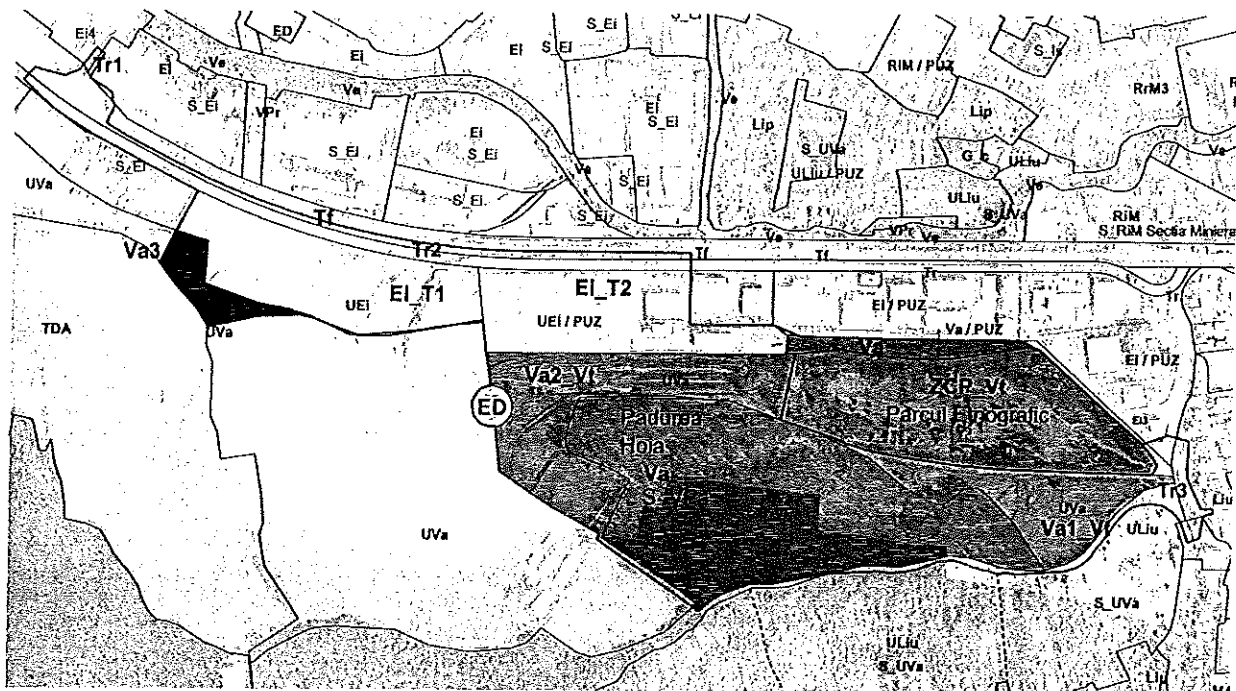
**C.U.T. maxim = 0,1** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



# Va3

## ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC- PARCURI, BAZE SPORTIVE

### S-V ZONEI INDUSTRIALE



#### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Terenul este amplasat în extremitatea nord vestică a zonei de studiu și se învecinează la nord cu parcul Tetapolis, la sud cu strada Horia, la est cu strada "Lea", la vest cu proprietăți particulare.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se impune:

- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a zonei pentru rețele pentru gestiunea apelor meteorice, rețele electrice, iluminat public, comunicații și a altor rețele necesare funcționării zonei, precum și pentru străzile prevăzute ca și cale de acces.
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
- realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Autorizarea amenajărilor și construcțiilor reglementate pentru prezenta zonă este condiționată de autorizarea în prealabil a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică, iar recepția construcțiilor și amenajărilor este condiționată de recepția lucrărilor de echipare completă tehnico-edilitară. Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este condiționată de implementarea măsurilor prevăzute prin expertiză geotehnică aferentă PUZ sau o expertiză geotehnică valabilă la momentul solicitării autorizației de construire. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă. Autorizarea lucrărilor este condiționată de autorizarea/realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării parcului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au fost stabilite locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru străzile „Hoia”, „LEA” și „Tetapolis” – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform planșelor aferente PUZ. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști. 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. Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale, planșa „Reglementări Urbanistice”.

### SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- activități sportive, terenuri de sport în aer liber, inclusiv tribune pentru spectatori și construcții pentru activități sportive (vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere);
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

## SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

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

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei pe strada Tetarom. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonei verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism Aferent Planului Urbanistic General, preluată integral în prezenta documentație. Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi, de aprovizionare sau organizare a activităților zonei). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanete, 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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% 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 de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor. Zona se prezintă cu un teren fără vegetație, destructurat în urma alunecărilor de teren din amonte și permite prin sistematizare verticală amenajarea unor dotări sportive.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi



de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

#### **SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

##### **15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)**

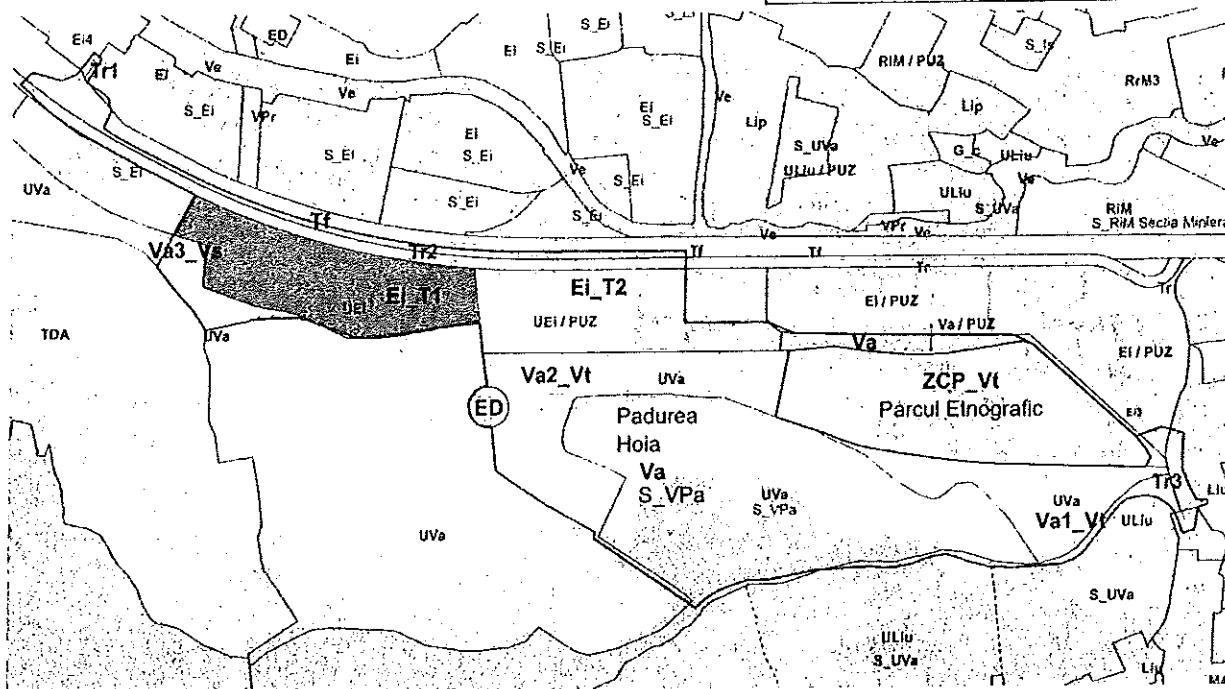
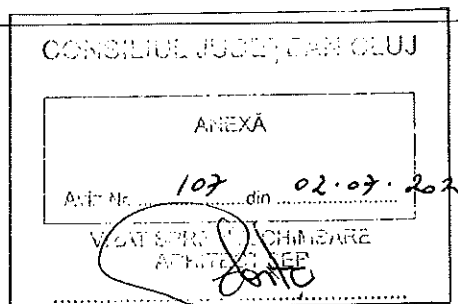
**P.O.T. maxim = 5%** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

##### **16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

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

# Ei\_T1

## ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE – PARC TETAPOLIS



### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată construirii Parcului științific și tehnologic „Tetapolis”

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- LEGEA nr. 227 din 17 noiembrie 2016 privind transmiterea unui teren din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Transporturilor, aflat în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., în domeniul public al județului Cluj

Se impune:

- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a zonei pentru rețele pentru gestiunea apelor meteorice, rețele electrice, iluminat public, comunicații și a altor rețele necesare funcționării zonei, precum și pentru străzile prevăzute ca și cale de acces.
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
- realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Autorizarea amenajărilor și construcțiilor reglementate pentru prezenta zonă este condiționată de autorizarea în prealabil a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică, iar recepția construcțiilor și amenajărilor este condiționată de recepția lucrărilor de echipare completă tehnico-edilitară. Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este condiționată de implementarea măsurilor prevăzute prin expertiză geotehnică aferentă PUZ sau o expertiză geotehnică valabilă la momentul solicitării autorizației de construire. Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă. Autorizarea lucrărilor este condiționată de autorizarea/realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării parcului.

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

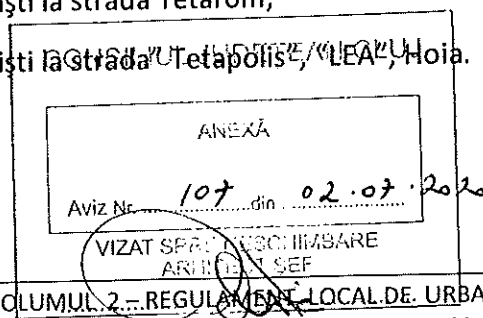
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au fost stabilite locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru străzile „Hoia”, „LEA” și „Tetapolis” – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform planșelor aferente PUZ. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști. 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.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale, (conform planșei PUZ). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare:

- de minimum 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști la strada Tetarom;
- de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști la strada Tetapolis, LEA, Hoia.



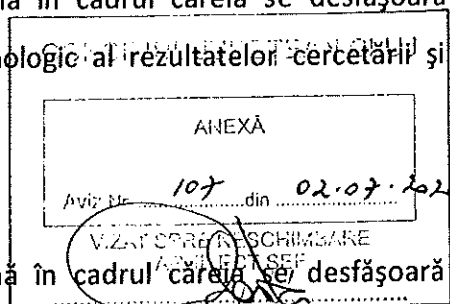
## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Parcul științific și tehnologic "Tetapolis" reprezintă o zonă în cadrul căreia se desfășoară activități de învățământ, de cercetare și de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice.

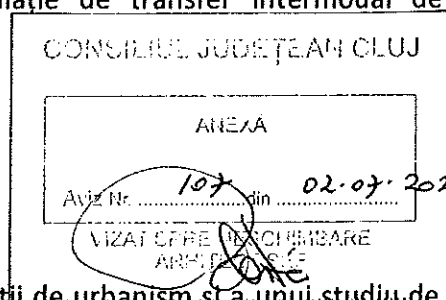
### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Parcul științific și tehnologic "Tetapolis" reprezintă o zonă în cadrul căreia se desfășoară activități de învățământ, de cercetare și de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice și drept urmare sunt admise următoarele funcțiuni:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare și transfer tehnologic, sociale etc - direct legate de funcția de bază, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe învățământ, cercetare și transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice.
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial, centre de formare profesională, poli tehnologici, centre de cercetare, financiar-bancare, etc.
- infrastructura parcului industrial - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcări și servicii de internet;
- activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale,
- parc de activități ca și zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ de formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;



- stații/puncte de transfer modal, intermodal Instalație de transfer intermodal de persoane și mărfuri;



## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Parcelarea terenurilor cu condiția elaborării unei documentații de urbanism și a unui studiu de trafic și cu respectarea legăturilor auto/pietonale stabilite prin prezenta documentație.

Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, de sănătate, servicii - cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces (drumul paralel cu calea ferată) sau într-o zonă de maxim 500 m de la acestea.

În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stopit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare construcțiilor precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
- stații pentru mijloacele de transport în comun, stații de transfer modal, sisteme de bike-sharing, car-sharing, stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- construcțiilor și panourilor publicitare;

Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

Lucrări de consolidare, stabilizare a versantului condiționate de expertiza tehnică de stabilizare a versantului aferente PUZ sau de o expertiză geotehnică actualizată corelată cu cea menționată.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice funcțiuni și amenajări care contravin funcțiunii de Parc științific și tehnologic "«Tetapolis". Locuire de orice tip. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare. 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. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcții provizorii cu excepția celor de alimentație publică care nu depășesc o suprafața la sol de 10 mp. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Amplasarea de mijloace de publicitate care contravin Regulamentului local de publicitate aprobat de către consiliul local.

Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă.

## SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

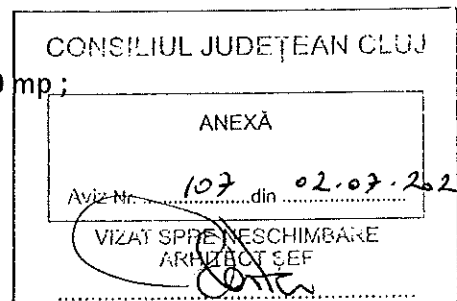
### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea se va realiza condiționat de un plan urbanistic zonal care va respecta minim următoarele condiții cumulative pentru toate parcelele:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 2000 mp ;
- frontul la stradă să fie de minim 20 metri ;
- să aibă formă regulată;

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta regimul de aliniere evidențiat în planșa de „Reglementări Urbanistice” aferente prezentului PUZ. Construcțiile noi se vor dispune retrase de la aliniament, în front discontinuu (deschis). Retragerile de la aliniament vor fi de:



- 6,0 m la strada Tetarom și strada „LEA” prevăzute în planșa de „Reglementări Urbanistice”;
- 12,0 m la strada Hoia și strada „Tetapolis” pe porțiunea cuprinsă între strada „LEA” și „Aleea Muzeului Etnografic” prevăzute în planșa de „Reglementări Urbanistice”;

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor dar nu mai puțin de 6,0m, iar față de limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6,0 m.

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

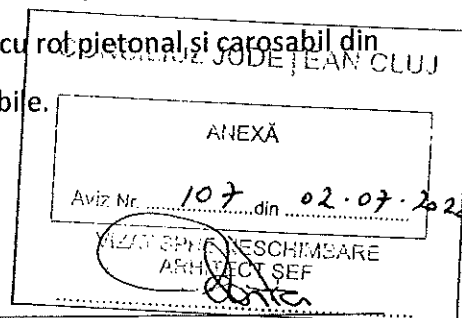
În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe construcții, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m. (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

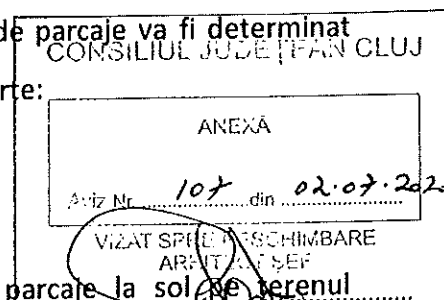
În zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajarea curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de materiale permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR



Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism Aferent Planului Urbanistic General, preluată integral în prezenta documentație. 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 personal 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- Parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp AU



Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza, de regulă, parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6. Prin excepție pentru construcțiile ce au făcut obiectul unui concurs public de soluții se acceptă o înălțime totală de 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+9, cu condiția obținerii Avizului Favorabil din partea Autorității Aeronautice Civile Române.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru realizarea construcțiilor se recomandă realizarea unor concursuri publice de soluții. 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.

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

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare, în acest sens Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării



deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existent - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau încorporate în construcție. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

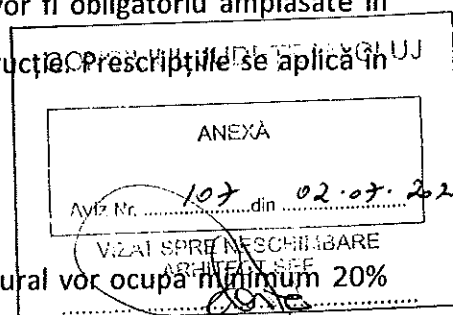
### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între strada / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (gradina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. 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.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se recomandă realizarea de împrejuriri, cu excepția punctelor de control acces. În cazul în care activitatea impune realizarea de împrejuriri acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



## SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

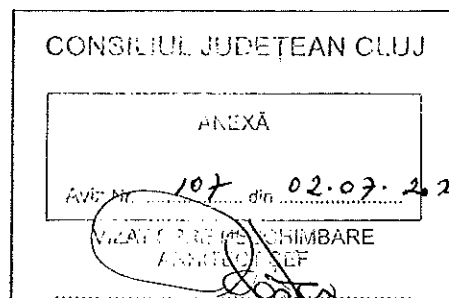
P.O.T. maxim = 60 %

P.O.T. maxim = 75 % pentru construcțiile certificate drept clădiri verzi (nivel minim excelent – standard BREEM sau certificări similare cu nivel echivalent) rezultate în urma unui concurs public de soluții.

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

C.U.T. maxim = 2,5

C.U.T. maxim = 3,5 pentru construcțiile certificate drept clădiri verzi (nivel minim excelent – standard BREEM sau certificări similare cu nivel echivalent) rezultate în urma unui concurs public de soluții.





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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa „Reglementări Urbanistice” și în planșa „Proprietatea și circulația terenurilor”. În cadrul prezentei documentații de urbanism au fost stabilite locațiile concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru străzile „Hoia”, „LEA” și „Tetapolis” – conform planșei „Proprietatea și circulația terenurilor”.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform planșelor aferente PUZ. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști. 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.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale, (conform planșei PUZ). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare:

- de minimum 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști la strada Tetarom;
- de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști la strada” Tetapolis”, “LEA”, Hoia.

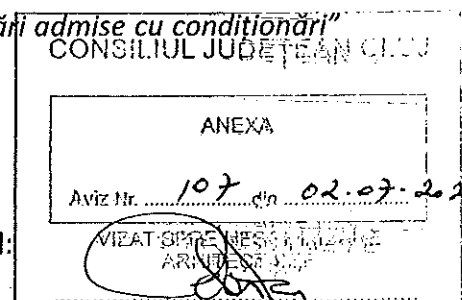
## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizarea funcțională se va încadra în prevederile din Anexa nr. 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare și este detaliată la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări” din prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;



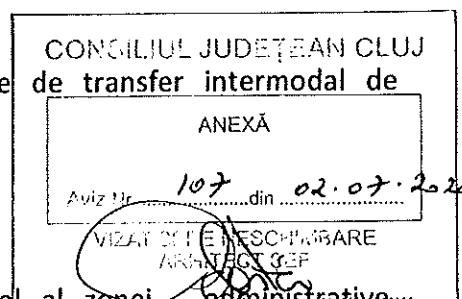
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale sau altele asemenea, incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial, centre de formare profesională, poli tehnologici, centre de cercetare, financiar-bancare, etc.
- infrastructura parcului industrial - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcări și servicii de internet;
- activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale,
- parc de activități ca și zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ de formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- stații/puncte de transfer modal, intermodal Instalație de transfer intermodal de persoane și mărfuri;

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, de sănătate, servicii - cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces (drumul paralel cu calea ferată) sau într-o zonă de maxim 500 m de la acestea.

În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;



- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare construcțiilor precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
- stații pentru mijloacele de transport în comun, stații de transfer modal, sisteme de bike-sharing, car-sharing, stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- construcțiilor și panourilor publicitare;

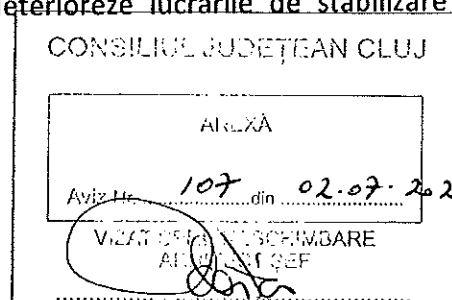
Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare. 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. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcții provizorii cu excepția celor de alimentație publică care nu depășesc o suprafața la sol de 10 mp. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Amplasarea de mijloace de publicitate care contravin Regulamentului local de publicitate aprobat de către consiliul local.

Autorizarea de lucrări, construcții, amenajări care să deterioreze lucrările de stabilizare a versantului existente este interzisă.

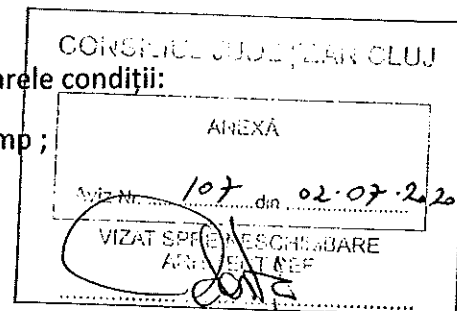


### SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 2000 mp ;
- frontul la stradă să fie de minim 20 metri ;
- să aibă formă regulată;



Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta regimul de aliniere evidențiat în planșa de „Reglementări Urbanistice” aferente prezentului PUZ. Construcțiile noi se vor dispune retrase de la aliniament, în front discontinuu (deschis). Retragerile de la aliniament vor fi de:

- 6,0 m la strada Tetarom și strada „LEA” prevăzute în planșa de „Reglementări Urbanistice”;
- 12,0 m la strada Hoia și strada „Tetapolis” pe porțiunea cuprinsă între strada „LEA” și „Aleea Muzeului Etnografic” prevăzute în planșa de „Reglementări Urbanistice”;

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor dar nu mai puțin de 6,0m, iar față de limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6,0 m.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe construcții, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar

nu mai puțin de 6 m. (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajarea curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de materiale permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

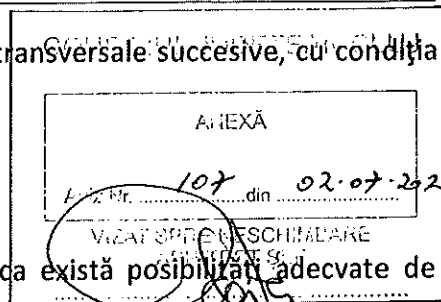
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism Aferent Planului Urbanistic General, preluată integral în prezenta documentație. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte:

- Pentru personal 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- Parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp AU

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza, de regulă, parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6. Prin excepție pentru construcțiile ce au făcut obiectul unui concurs public de soluții se acceptă o





Înălțime totală de 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+9, cu condiția obținerii Avizului Favorabil din partea Autorității Aeronautice Civile Române.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru realizarea construcțiilor se recomandă realizarea unor concursuri publice de soluții. 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.

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

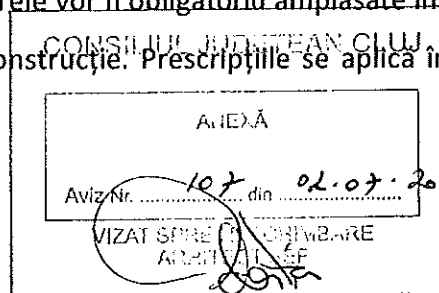
Zona este echipată edilitar complet. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare, în acest sens Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente - Autorizarea executării construcțiilor este provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice

condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau încorporate în construcție. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totala și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasa, medie și înalta). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsa între strada / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (gradina de fațada), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. 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.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se recomandă realizarea de împrejurimi, cu excepția punctelor de control acces. În cazul în care activitatea impune realizarea de împrejurimi acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 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 împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

#### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60 %

P.O.T. maxim = 75 % pentru construcțiile certificate drept clădiri verzi (nivel minim excelent – standard BREEM sau certificări similare cu nivel echivalent) rezultate în urma unui concurs public de soluții.

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

C.U.T. maxim = 2,5

C.U.T. maxim = 3,5 pentru construcțiile certificate drept clădiri verzi (nivel minim excelent – standard BREEM sau certificări similare cu nivel echivalent) rezultate în urma unui concurs public de soluții.

rezultate în urma unui concurs CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 107	din 02.07.2022
VIZAT DE CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ PRINȚIPAL	



Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii de transport rutier propuse atât pentru reorganizarea circulației în relație cu zona Hoia, cât și infrastructura majoră de transport rutier preluată din PUG-ul municipiului Cluj-Napoca (legătură pe relația est-vest în lungul căii ferate). Proiectul propune și reglementează și pasajele supraterane peste calea ferată (pe relația Nord-Sud) și peste str. Tăietura Turcului (pe relația Est-Vest).

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Realizarea lucrărilor în zona drumurilor se va face coordonat cu administratorii rețelelor edilitare și cu administrația publică în vederea realizării în comun a lucrărilor. Se recomandă realizarea tuturor lucrărilor subterane premergător modernizării drumurilor.

Planșa de reglementări încorporează condiționările de reglementare detaliată a traseului, profilelor longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală și alte amenajări aferente circulației rutiere.

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

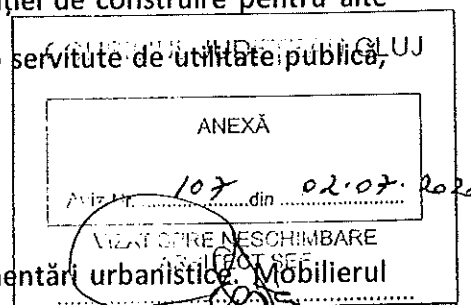
Pentru zonele cuprinse în planșa de proprietate și circulația terenului, ca și zone care urmează a fi trecute în proprietate publică se instituie servitute de utilitate publică conform prevederilor legale, ele fiind declarate de utilitate publică. Emiterea autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Arterele rutiere vor respecta profilele tip din planșa de reglementări urbanistice. Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale, (conform planșei PUZ). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare:

- de minimum 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști la strada Tetarom;
- de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști la strada "Tetapolis", "LEA", Hoia.
- 



## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iuliminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranța și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare construcțiilor precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
- stații pentru mijloacele de transport în comune, stații de transfer modal, sisteme de bike-sharing, car-sharing, stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- construcțiilor și panourilor publicitare;

Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă.

Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Deținătorii de construcții sau de instalații amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora. Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației

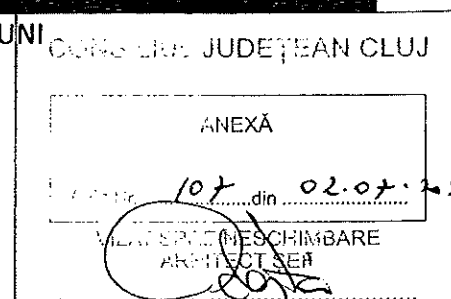
## SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Nu este cazul.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.



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

Nu este cazul.

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

loft

ANEXA

AVIZ Nr. 107 din 02.07.2020

VIZAT DE ȘEF DE SCHIMBARE  
ARCHITECT

Nu este cazul.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile.

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii. Nodurile/intersecțiile cu drumurile de rang inferior vor fi amenajate pe o distanță de minim 25 m din axul drumului.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Drumurile publice care au rute de transport public de călători vor fi prevăzute cu stații amenajate în afara fluxului circulației, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Amplasarea stațiilor pentru aceste mijloace se stabilește de administratorul drumului împreună cu Poliția rutieră, oficiile rutiere județene și cu deținătorii vehiculelor de transport în comun.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul drumurilor publice. În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 250 m.

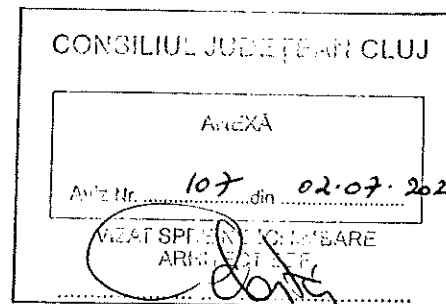
Zonele de parcare cu mai mult de 10 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 10 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri. Se recomandă realizarea unor platforme dedicate pentru stațiile de incarcare automobile electrice.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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



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

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Drumurile publice vor fi prevăzute cu perdele verzi alcătuite din vegetație mediă și înaltă pe baza unui proiect de amenajare peisajeră. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați. Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Împrejmuirea



adiacentă căilor de comunicație se va supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. Împrejmirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente. Realizarea împrejmirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Înălțimea maximă a împrejmirii nu va depăși 2,0 m.

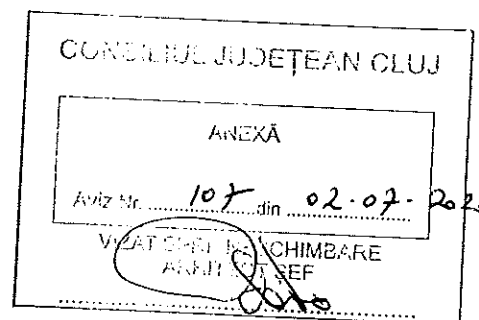
#### SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

##### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Nu este cazul.

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

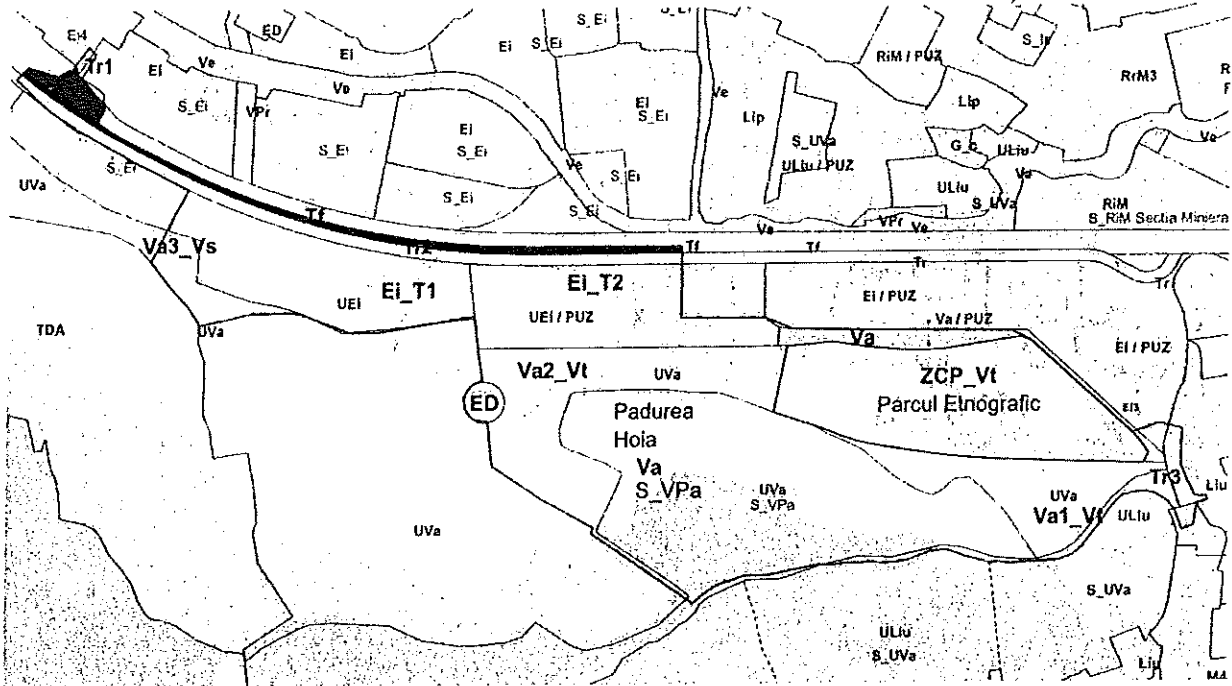
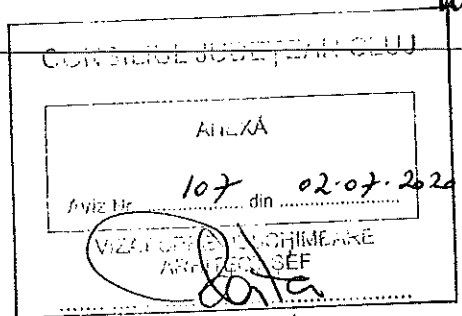
Nu este cazul.



loft

# TF

## ZONĂ DESTINATĂ CIRCULAȚIEI FERROVIARE



### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

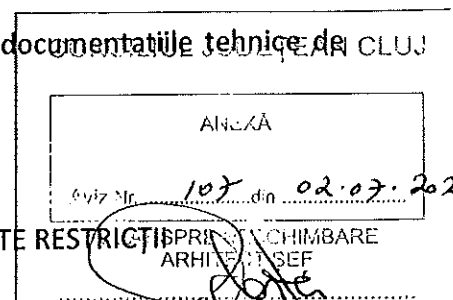
Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

- LEGEA nr. 203 din 16 mai 2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- LEGEA nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA nr. 55 din 16 martie 2006 privind siguranța feroviară, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare
- HOTĂRÂRE GUVERNULUI nr. 817 din 14 iulie 2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- LEGEA nr. 89 din 25 mai 1999 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți.



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

Zona de siguranță cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20 m măsurată din axul căii ferate.

C.N.C.F. „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20 m, măsurate de o parte și de alta a căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată.

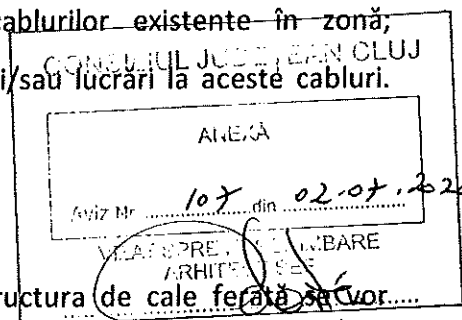
Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR” S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.

Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor (de ex. împrejmuire a terenului), să solicite asistență tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă; beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri.

Vizibilitatea nu va fi afectată.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Accesele publice în incinta gărilor/stațiilor de acces la infrastructura de cale ferată se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.



## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare existente. Infrastructura feroviară cuprinde:

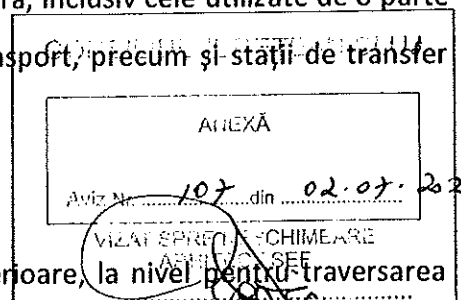
- linii de cale ferată și terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri și rigole, șanțuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantații pentru protecția taluzurilor și a căii etc.; peroane pentru călători și rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători și din terminale de marfă; acostamente și drumuri de acces; ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete și garduri; benzi de protecție împotriva incendiilor; puncte de încrucișare; ecrane de protecție împotriva zăpezii etc.;
- construcții: poduri, apeducte și alte pasaje superioare, tuneluri, excavații acoperite și alte pasaje inferioare; pereți de susținere și structuri de protecție împotriva avalanșelor, a căderilor de pietre etc.;
- treceri la nivel, supraterane, inclusiv instalații destinate asigurării siguranței traficului rutier;

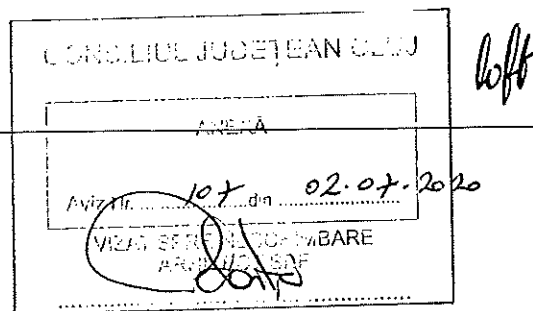
- suprastructură, în special șine, șine cu șanț și contrașine; traverse și longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriș și nisip; macazuri, puncte de încrucișare, dispozitive de încălzire a macazurilor etc.; plăci turnate și transbordoare, mai puțin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
- căi de acces pentru călători și mărfuri, inclusiv acces pe șosea și acces pentru pietoni care vin și pleacă pe jos;
- instalații de siguranță, de semnalizare și de telecomunicații din liniile curente, din stații și din triaje, inclusiv instalații de producere, transformare și distribuție a curentului electric pentru semnalizare și telecomunicații; clădiri afectate pentru aceste instalații sau dispozitive; frâne de cale;
- instalații de iluminat pentru trafic și siguranța acestuia;
- instalații de transformare și transport ale energiei electrice pentru tracțiunea trenurilor; substații, cabluri de alimentare dintre substații și fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară și suporturi;
- clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalațiile pentru colectarea taxelor pentru transport, precum și stații de transfer modale.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente ale infrastructurii publice: Pasaje inferioare, superioare, la nivel pentru traversarea denivelată a liniilor de cale ferată de către drumuri, Supratraversarea sau subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețelele de telecomunicații, energie electrică, canale libere, conducte sub presiune, care afectează liniile și instalațiile cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației





### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinzând terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 107 din 02.07.2023

VIZAT SPRE ÎNCADRARE  
ARHITECTURE

loft

### SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Nu este cazul.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nefiind definit un aliniament amplasarea construcțiilor pe parcelă (stații de transfer, gări sau alte clădiri) se va reglementa printr-o documentație de urbanism – plan urbanistic de detaliu (PUD).

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

Nefiind definite distanțe minime pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă (stații de transfer, gări sau alte clădiri) se va reglementa printr-o documentație de urbanism – plan urbanistic de detaliu (PUD).

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

Nefiind definite cerințe minime de amplasarea a mai multor construcții pe parcelă (stații de transfer, gări sau alte clădiri) se va reglementa printr-o documentație de urbanism – plan urbanistic de detaliu (PUD).

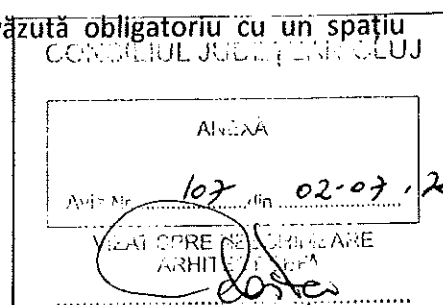
#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în zonele destinate publicului va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; Zonele destinate accesului publicului vor fi conectate la trasee și stații necesare pentru transportul modal (stații de biciclete, stații de transport în comun). Accesele se vor proiecta/realiza în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În cadrul nodurilor de transfer modal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice sau sisteme park and ride. Capacitatea acestora va fi determinată

pe baza unor studii de specialitate. Zona stațiilor va fi prevăzută obligatoriu cu un spațiu acoperit pentru biciclete.



## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nefiind definite cerințe minime de înălțime a construcției pe parcelă (stații de transfer, gări sau alte clădiri) aceasta se va reglementa printr-o documentație de urbanism – plan urbanistic de detaliu (PUD) fără a depăși o înălțime maximă de 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile arhitecturale recunoscute, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Se va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare. Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.



#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă. Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

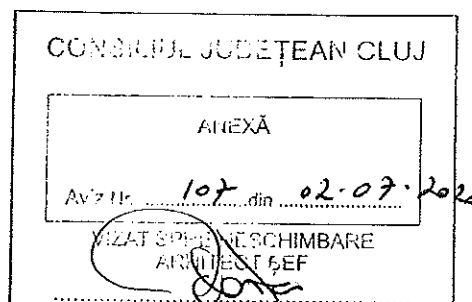
#### SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

##### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

P.O.T. maxim: 50%

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

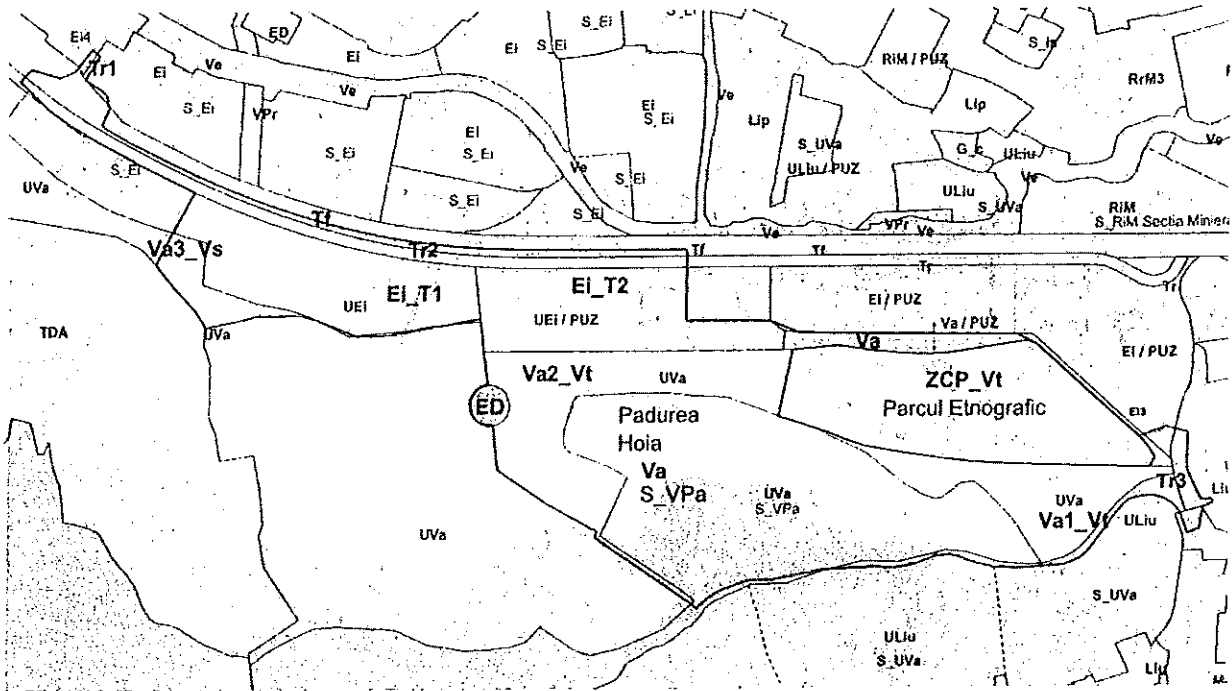
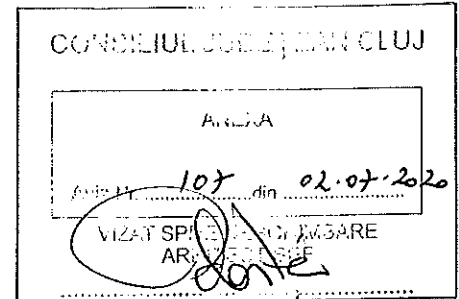
C.U.T. maxim: 1,0



# ED

## GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### ZONĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE (rezervor apă)



### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare în domeniul alimentării cu apă, respectiv stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor este condiționată de elaborarea unei expertize tehnice de stabilitate a zonei, dată fiind încadrarea în zonă cu risc geotehnic. Expertiza va ține cont de lucrările de consolidare și stabilizare a versantului realizate precum și de cele propuse a se realiza până la momentul elaborării acesteia.

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

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA 2: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zonă nu prevede alte funcțiuni decât cea destinată infrastructurii aferente sistemului de alimentare cu apă (rezervor de apă).

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instalații aferente sistemelor de aducțiune și distribuție a apei potabile precum instalații de îmbunătățire a calității apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție, ș.a.), stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție, ș.a. asemenea. Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare precum casă paznic.

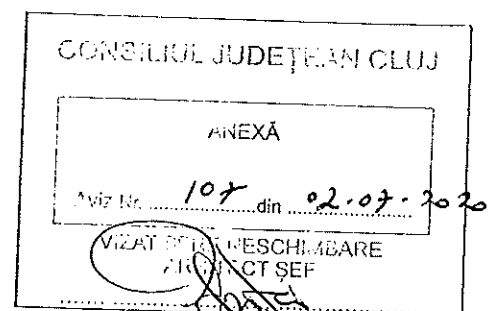
### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. Rețelele de apă potabilă nu se vor intersecta cu rețelele de canalizare fiind interzisă amplasarea în același perimetru a ambelor rețele

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice tipuri de lucrări și/sau amenajări care pot pune în pericol funcționare în parametrii normali a sistemului de distribuție a apei potabile. Rețelele de canalizare. 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.

În zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.



### SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

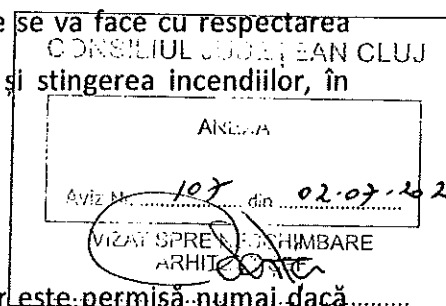
Rezervoarele se vor retrage față de aliniament cu minimul distanța minimă necesară asigurării zona de protecție sanitară cu regim sever impuse de legislația specifică. Restul clădirilor se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m sau vor fi amplasate pe aliniament (casa poartă).

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

Construcțiile se vor retrage față de aliniament cu minimul distanța minimă necesară asigurării zona de protecție sanitară cu regim sever impuse de legislația specifică. Restul clădirilor se vor retrage de la toate limitele cu minim 2 m.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleași parcele se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare.



#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele existente se conservă. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului. Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

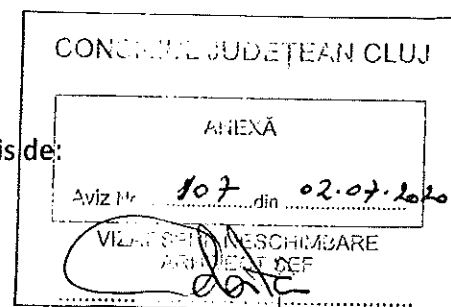
În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare în incintă

sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona situat la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile supraterane nu vor depăși un regimul de înălțime maxim admis de:

- Demisol + Parter
- Subsol + Parter



Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,5 m. Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului urban, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar și nu necesită echipare suplimentară. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV

etc) pe spațiul public. Parcela va dispune de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiul rămas liber se va amenaja ca și spațiu verde. Suprafața minimă amenajată ca și zonă verde nu va fi mai mică de 20 %

### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcasele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară..

## SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

### 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 1,2

