



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## **ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ**

**În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte  
și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane,  
realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire  
și parcelare terenuri  
FAZA – PUZ**

**Adresa:** Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

**Proiect nr.** 19/2017

**Beneficiar:** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL  
SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL  
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

**Amplasament:** Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua,  
f.n., jud. Cluj

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal

**Proiectant general:** S.C. archdesign S.R.L.  
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

**Proiectant arhitectură:** S.C. archdesign S.R.L.,  
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca

arh. Victor Mihăilescu

**Specialist RUR:** arh. Turcu Adrian



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## A. FIȘA PROIECTULUI

**Proiect nr. 19/2017**

**Denumire lucrare:** Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată

În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

**Amplasament:** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

**Beneficiari:** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL  
SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL  
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

**Data:** 05 /2020

**Nr. Proiect:** 19 / 2017

**Faza proiect:** Plan Urbanistic Zonal

### Colectiv de proiectare:

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.

Șef proiect: arh. Victor Mihăilescu .....

Proiectant RUR: arh. Turcu Adrian .....

Desenat: Claudiu Popa .....



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## **ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATĂ**

**În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,  
amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese,  
operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri**

### **FAZA – PUZ**

Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj

Proiect nr. 19 /2017

### **BORDEROU**

#### **Piese scrise:**

- Cerere
- Foaie de titlu
- Fișă proiectului
- Lista de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz oportunitate
- Adresa referitoare la valabilitatea avizului de oportunitate
- Extrase C.F. actuale
- Certificat de înregistrare fiscala titular (copie)
- Avize și acorduri solicitate prin CU
- Documentație topografică însoțită de procesul-verbal de recepție pentru scopul solicitat (P.U.Z.)
- Studiu geotehnic
- Volumul 1 - Memoriu de prezentare
- Volumul 2 – Regulament local de urbanism

#### **Piese desenate:**

U/ P.U.Z./01 Plan de încadrare în teritoriu	scara	5000
U/ P.U.Z./02 Situația existentă	scara	500
U/ P.U.Z./03 Reglementari urbanistice zonificare	scara	500
U/ P.U.Z./04 Reglementari urbanistice propunere de mobilitate	scara	500
U/ P.U.Z./05 Reglementari echipare edilitară	scara	500
U/ P.U.Z./06 Proprietatea asupra terenurilor	scara	500
U/ P.U.Z./07 Parcelare	scara	1000
U/ P.U.Z./08 Plan subsoluri propuse	scara	250
U/ P.U.Z./09 Relația zona oraș	scara	-
U/ P.U.Z./10 Caracteristicile țesutului urban și conformări spațial volumetrică	scara	1000
U/ P.U.Z./13 Analiza regim de înălțime	scara	3000
U/ P.U.Z./14 Analiza funcțiuni existente	scara	3000
U/ P.U.Z./15 Volumetrie	scara	-
U/ P.U.Z./16 Volumetrie	scara	-
U/ P.U.Z./16 Volumetrie	scara	-

Data:

Septembrie 2020

Întocmit:

arh. Victor Mihăilescu



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

## **VOLUMUL 1**

**Denumire lucrare:** Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată

În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

**Amplasament:** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Bună Ziua, f.n.

**Beneficiari:** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL  
SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL  
SC INOVA PRIME PURPLE SRL

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### CUPRINS

#### INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

#### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

#### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### E. ANEXE



## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- a. Denumirea obiectivului:* Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 actualizată  
În vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri
- b. Amplasamentul:* Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Bună Ziua, f.n.
- c. Proiectant general:* S.C. archdesign S.R.L.,  
Str. Decebal, nr. 39, Cluj-Napoca
- d. Beneficiari:* VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL  
SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL  
SC INOVA PRIME PURPLE SRL
- e. Data elaborării PUZ :* Mai 2020
- f. Teren care a generat PUZ:* CF nr 333254, nr cad 333254 cu suprafața de 9328 mp  
CF nr 333255, nr cad 333255 cu suprafața de 491 mp  
CF nr 333160, nr cad 333160 cu suprafața de 1173 mp  
CF nr 333161, nr cad 333161 cu suprafața de 1454 mp  
CF nr 333204, nr cad 333204 cu suprafața de 309 mp  
CF nr 333205, nr cad 333205 cu suprafața de 1826 mp  
CF nr 276613, nr cad 276613 cu suprafața de 1336 mp
- g. Suprafață reglementată:* 15971 mp
- h. Suprafață studiată:* 21044 mp

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

*a. Obiectul P.U.Z.* constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017 pentru obținerea Avizului PUZ în scopul amenajării unui ansamblu de clădiri, după cum urmează: la frontul străzii un imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial/servicii la parter, spații tehnice și parcare la nivelul celor trei subsoluri și 5 imobile de locuințe colective cu amenajările aferente. Investiția constă și din parcelarea terenului, amenajarea incintei prin sistematizarea verticală a terenului, constituirea de alei carosabile și pietonale, alte dotări de incintă și împrejmuirea terenului.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2016, imobilul este situat în intravilanul localității, având ca destinație urbanistică:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica



- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

Astfel, prin documentație se propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat prin extrasele CF (anexate).

În acest scop a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 prin care, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, se solicită reglementarea întregului teren cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, delimitat de zona de locuințe colective în partea de est și zona rezidențială și mixtă în partea de vest. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri.)

Parcellele care au generat PUZ:

La obținerea Certificatului de urbanism și a Avizului de oportunitate amplasamentul era definit de CF-urile:

- CF nr 257176, nr cad 257176, S = 9873 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 292709, nr cad 292709, S = 2627 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 262696, nr cad 262696, S = 3100 mp (din acte), S = 2135 (măsurată) - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Printr-o dezmembrare ulterioară obținerii Certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate terenul este definit de CF-urile:

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

În consecință, teritoriul reglementat totalizează o suprafață de 15971 mp, iar teritoriul studiat totalizează o suprafață de 21044 mp.

În conformitate cu regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

– parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

- parțial **VP** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica

- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei reglementate după cum urmează:

- existent – parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

- parțial **VP** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica

- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic



- propus – **M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, respectiv zona
    - **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat
    - reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz
    - definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
    - definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
    - zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate.
    - având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare, centrala termica) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m
    - deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului
    - reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v
  - propusa
    - stabilirea profilului transversal pentru strada Camil Petrescu,
    - organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.
- Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.
- Scopul acestei documentații este de a studia întregul amplasament din punct de vedere urbanistic pentru a stabili condițiile de amplasare a investiției propuse.
- Astfel, se propune amplasarea la frontul străzii a un imobil mixt cu locuințe colective la etajele superioare, spațiu comercial la demisol, spații tehnice și parcare la nivelul subsolurilor și 5 imobile de locuințe colective cu amenajările aferente.
- Imobilul mixt va avea accese pietonale separate pentru spațiul comercial și locuințe. Parcajele se vor organiza în subsoluri. Perimetral construcțiilor va exista un trotuar de protecție în limita posibilităților având în vedere diferența de nivel datorată pantelor terenului.
- Se propune reorganizarea accesului carosabil la nivelul parcelei.
- Atât circulația autovehiculelor cât și staționarea acestora se va desfășura în interiorul incintei prin aleile propuse.
- Prin aceasta se instituie următoarele reglementări de natură urbanistică:
- definirea funcțiilor de tip spații comerciale ca utilizări permise;
  - regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
  - retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
  - elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism;
  - înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
  - stabilirea coeficienților urbanistici raportați la suprafața de teren corespunzătoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
  - dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor.



Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

*b. Solicitări ale temei program.*

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea acceselor și rampelor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus

*c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.*

În conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

De asemenea, în conformitate cu reglementările PUG al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În conformitate cu „Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020” printre liniile directoare ale programului de dezvoltare durabila ale municipiului pentru zona studiată, valorificarea patrimoniului natural, a spațiilor verzi și a ariilor protejate ocupă un loc important.





### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

*a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*

- RLU și PUG al municipiului Cluj-Napoca.
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020
- Certificat de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017,
- Aviz de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019
- Documentația cadastrală
- Studiu de trafic

*b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:*

- Studiu geotehnic
- Avize și Acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate

*c. Date statistice - alte surse de informații utilizate:*

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Cluj-Napoca cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

*d. Baza topografică*

Suportul topografic este întocmit de SC Gpsexpert SRL (Silviu-Ciprian Lujerdean) și cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, telefonie).

*e. Metodologia utilizată*

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:  
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

*f. Tema de proiectare*

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului, respectând condițiile P.U.G. Cluj-Napoca cuprinse în Certificatul de Urbanism emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, condițiile avizului de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

*g. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*

În prezent nu există proiecte majore pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

*a. Date privind evoluția zonei*



În acest moment zona studiată se încadrează conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca: - parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial  
- parțial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică  
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologică.

Strada Bună Ziua reprezintă o legătură importantă la nivelul municipiului.

Având în vedere dezvoltarea accelerată a pieței imobiliare prin cererea crescută de locuințe comparativ cu oferta existentă, strada Bună Ziua a devenit un amplasament vizat de proiecte imobiliare de anvergură.

Diversitatea funcțiilor prezente în zonă oferă o perspectivă amplă de dezvoltare din punct de vedere economic, social și a calității vieții.

#### *b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

În ultimii ani, atât la nivelul municipiului Cluj-Napoca cât și la nivelul zonei studiate, se poate evidenția o presiune tot mai accentuată asupra pieței imobiliare de cererea crescută comparativ cu oferta. Astfel, în zona străzii Bună Ziua se poate constata o focalizare a unor mari investiții cu puternic impact asupra dezvoltării zonei din punct de vedere urbanistic, economic, social și al calității vieții.

#### *c. Potențial de dezvoltare*

În prezent, în zona studiată pot fi evidențiate anumite suprafețe de teren aflate încă sub potențialul lor de dezvoltare.

Acesta este situația și în cazul terenurilor care au generat P.U.Z. deși potențialul de dezvoltare al zonei este ridicat, aceasta beneficiind atât de infrastructură de transport cât și de echipare edilitară completă.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### *a. Poziția zonei față de intravilanul localității*

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se afla în zona sudică a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, pe strada Bună Ziua.

Zona reglementată prin P.U.Z. prezintă următoarele vecinătăți:

- La nord – strada Bună Ziua
- La sud – afluentul pârâului Becaș
- La vest – strada Camil Petrescu
- La est – proprietăți private

*b. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.*

Recent, strada Bună Ziua a făcut obiectul unor lucrări de modernizare și supra-lărgire, respectiv lucrări privitoare la rețelele edilitare existente (canalizare, apă, gaz, electricitate, telefonie, iluminat public) și bransamentele aferente acestora.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

*a. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

În conformitate cu studiul geotehnic elaborat de către societatea SC Geotehnic Consult SRL (ing. Lucian Barna) pe amplasament au fost executate 2 foraje cu adâncimea de 15,00 m



și trei foraje cu adâncimea de 10,00 m, din care au fost recoltate eșantioane pe baza cărora a fost elaborat studiul.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața terenului prezintă o ușoară înclinare pe direcția est-vest (aproximativ 4 %).

A fost interceptată apa subterană în forajele executate, aceasta prezentând agresivitate chimică slab carbonică asupra betoanelor

În conformitate cu normativul P11/1-13, zona seismică de calcul, este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani,  $a_g = 0,10 g$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

Se vor respecta toate prescripțiile și recomandările studiului geotehnic menționat care a fost întocmit pentru faza P.U.Z. Pentru celelalte faze de proiectare și execuție vor fi avute în vedere documentații corespunzătoare etapelor respective.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete și două trotuare, de câte 2 metri.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe acea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

### b. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Strada Bună Ziua este deservită de două linii de transport public, linia 21, care face legătura cartierului cu Piața Mihai Viteazul, respectiv linia 45, care leagă cartierul Zorilor de zona Iulius Mall.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VP<sub>r</sub>** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților si de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.

De asemenea, în conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip ansambluri care includ locuirea



colectivă și dotările aferente.

*b. Relaționări între funcțiuni*

Funcțiunea dominantă a amplasamentului reglementat este zona de ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente însă la nivel de zonă se poate constata că există și o altă funcțiune determinantă, caracterul fiind dat de construcțiile cu funcțiuni de servicii.

*c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

În prezent, conform extrase CF anexate și ridicării topo, suprafața totală de reglementat este de 15971 mp.

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)

Suprafața construită la sol: 3016 mp: C1 – construcție realizată din fundații izolate de tip cuzinet b.a., legate cu grinzi de fundații din b.a., pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. pentru zona adăpostului, iar pentru tronsonul parter fundații izolate de tip cuzinet care descarcă pe blocuri din beton simplu, structura din cadre din b.a. în zona adăpostului pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. și tablă cutată, iar pentru tronsonul parter structura metalică tip Butler, realizată din stâlpi și grinzi, închideri exterioare din panouri de tablă profilată cu izolație fonică și termică, pereți de compartimentare din panouri Rigips pe structură metalică, acoperiș panouri din tablă profilată cu izolație fonică și termică, compusă din: demisol – hol, cabina portar, 2 case de scară, spații circulație, coridoare, 5 birouri, sala de mese, oficiu, 2 grupuri sociale, CT, adăpost civil-tunel de evacuare, scara exterioară, acces parter S = 737,4 mp; parter – 2 birouri vânzări, 3 birouri, birou servicii clienți, showroom, spații de circulație, club, depozit componente electronice, debara, 2 grupuri sanitare, oficiu, terasa. S = 1769,4 mp; etaj – 2 case de scara, birou director economic, birou secretariat, birou contabilitate, 2 birouri, birou marketing, birou aprovizionare, birou juridic, birou personal, birou informatica, servere, 2 săli de ședință, birou de investiții, ISO, birou tehnic S = 766,2 mp. Amenajări exterioare: platforme betonate carosabile, parcări, spații verzi. Construcție extindere de tip P, compusă din: depozit, 2 băi, 3 wc-uri, S = 1228 mp.

- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Teren parțial împrejmuit cu gard de metal.
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe latura de nord-vest și cu gard de plasă pe latura de sud-vest.

*d. Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este alcătuit din imobile realizate în ultimele decenii cu funcțiuni variate (servicii, comerț, gospodării comunale, locuire, activități administrative și de administrare a afacerilor, etc.) fiind amplasate în regim de construire deschis.



*e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine*

Prin P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, de-a lungul străzii Bună Ziua, au fost instituite zone cu funcțiuni economice și zone cu caracter mixt. Astfel, în ultimii ani, zona a beneficiat de o dezvoltare importantă în sfera activităților de servicii și comerț.

*f. Asigurarea cu spații verzi*

Spațiul verde din interiorul parcelelor construite învecinate este constituit din spații verzi amenajate.

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetație protejat de legile în vigoare.

*g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Arealul studiat nu prezintă riscuri naturale sau semne de instabilitate.

*h. Principalele disfuncționalități*

În zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii propuse și conformării zonei.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

*a. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură).*

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (canalizare, apă, electricitate, gaz, telefonizare). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

*b. Principalele disfuncționalități*

În conformitate cu avizele obținute pentru faza P.U.Z., în zonă nu există rețele care influențează major amplasarea pe teren a viitoarelor construcții.

În partea de sud a amplasamentului, terenul este traversat de o conductă de gaz DN 400 SRM Cluj – SRM Cluj II care se propune a fi deviată.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

*Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.*

*Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:*

*a. Relația cadrul natural – cadrul construit*

Conform CF anexate:

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)

Suprafața construită la sol: 3016 mp: C1 – construcție realizată din fundații izolate de tip cuzinet b.a., legate cu grinzi de fundații din b.a., pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. pentru zona adăpostului, iar pentru tronsonul parter fundații izolate de tip cuzinet care descarcă pe blocuri din beton simplu, structura din cadre din b.a. în zona adăpostului pentru tronsonul D+P+M, planșeu din b.a. și tablă cutată, iar pentru tronsonul parter structura metalică tip Butler, realizată din stâlpi și grinzi, închideri exterioare din panouri de tablă profilată cu izolație fonică și termică, pereți de compartimentare din panouri Rigips pe structură metalică, acoperiș panouri din tablă profilată cu izolație fonică și termică, compusă din:



demisol – hol, cabina portar, 2 case de scară, spații circulație, coridoare, 5 birouri, sala de mese, oficiu, 2 grupuri sociale, CT, adăpost civil-tunel de evacuare, scara exterioară, acces parter S = 737,4 mp; parter – 2 birouri vânzări, 3 birouri, birou servicii clienți, showroom, spații de circulație, club, depozit componente electronice, debara, 2 grupuri sanitare, oficiu, terasa. S = 1769,4 mp; etaj – 2 case de scara, birou director economic, birou secretariat, birou contabilitate, 2 birouri, birou marketing, birou aprovizionare, birou juridic, birou personal, birou informatica, servere, 2 săli de ședință, birou de investiții, ISO, birou tehnic S = 766,2 mp. Amenajări exterioare: platforme betonate carosabile, parcări, spații verzi. Construcție extindere de tip P, compusă din: depozit, 2 băi, 3 wc-uri, S = 1228 mp.

- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Teren parțial împrejmuit cu gard de metal.
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de plasă.
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)  
Imobilul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe latura de nord-vest și cu gard de plasă pe latura de sud-vest.

Toate construcțiile existente se vor desființa în urma obținerii autorizației de desființare întocmită conform legii pe baza unei documentații specifice.

**b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

**c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

În prezent nu exista situații care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

**d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

În conformitate cu reglementările P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

**e. Evidențierea potențialului balnear și turistic**

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

*Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.*

*Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.*

P.U.Z. - instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.



Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare a P.U.Z.:

- Administrația Publică Locală are ca principala sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar;

- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul P.U.Z.-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etape relevante a P.U.Z.:

- informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile în care este valorificată suma resurselor;

- evaluarea adecvării propunerilor făcute prin P.U.Z. Odată însușite P.U.Z. și regulamentul aferent devin „lege” locală;

- monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regula pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac mai puțin interesante pe cele pe termen scurt, înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.:

- proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările PUG și RLU al municipiului Cluj-Napoca.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

*Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.*

Parcelele care au generat P.U.Z.:

La obținerea Certificatului de urbanism și a Avizului de oportunitate amplasamentul era definit de CF-urile:

- CF nr 257176, nr cad 257176, S = 9873 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 292709, nr cad 292709, S = 2627 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 262696, nr cad 262696, S = 3100 mp (din acte), S = 2135 (măsurată) - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

Printr-o dezmembrare ulterioară obținerii Certificatului de urbanism și a avizului de



oportunitate terenul este definit de CF-urile:

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 333255, nr cad 333255, S = 491 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333160, nr cad 333160, S = 1173 mp - (SC Inova Prime Blue SRL)
- CF nr 333161, nr cad 333161, S = 1454 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333204, nr cad 333204, S = 309 mp - (SC Inova Prime Green SRL)
- CF nr 333205, nr cad 333205, S = 1826 mp - (SC Vitacom Import-Export SRL)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și soția Vita Tatiana Tamara)

În consecință, teritoriul reglementat totalizează o suprafață de 15971 mp, iar teritoriul studiat totalizează o suprafață de 21044 mp.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017 și a avizului de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019 se solicită reglementarea întregului teren cuprins între strada Bună Ziua în partea de nord și afluentul pârâului Becaș în partea de sud, delimitat de zona de locuințe colective în partea de este și zona rezidențială și mixtă în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente (zona rezidențială dintre strada Camil Petrescu și strada Pompiliu Teodor și zona rezidențială de pe latura vestică a străzii Costache Negri.)

Conform analizei regimului de înălțime, pe aceeași parte a străzii Buna Ziua se regăsesc imobile cu 7 etaje supraterane, iar în interiorul străzii Camil Petrescu imobilele de locuințe colective respecta înălțimea maxima ce se regăsește în zona străzii Costache Negri(4 nivele supraterane). Din punct de vedere al funcțiunilor, pe o raza de 500m, funcțiunea dominantă este de locuire colectivă, iar funcțiunile complementare corespund necesarului zonei: funcțiuni de cult, administrative, minim două construcții realizate de învățământ preșcolar, spații de joacă și zone de agrement, magazine de mari dimensiuni, servicii de turism, etc. În concluzie, propunerea făcută prin PUZ se încadrează în fondul construit atât ca regim de înălțime cât și ca funcțiune.

În conformitate cu acestea, în vederea detalierii zonei studiate, a reglementării destinației urbanistice a zonei care face obiectul prezentei documentații și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

### 3.2. PREVEDERILE P.U.G.

*Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.*

În conformitate cu regulamentul P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologică.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ei**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

Prin PUZ se propune instituirea a doua zone urbanistice:

- **M3v** – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de





trafic

- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat

Alte intervenții propuse prin documentația P.U.Z. sunt următoarele:

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia prin caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin PUZ se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate.

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului

- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa

- stabilirea profilelor transversale pentru strada Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z..

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Prin prezenta documentație, în faza P.U.Z., nu sunt identificate mutații cu privire la folosința terenurilor sau intervenții majore în zonă referitoare la dezvoltarea echipării edilitare sau pentru protecția mediului.

Remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenului din zona studiată, potrivit amplasamentului, morfologiei existente și a factorilor interni cât și externi care interacționează în zonă.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

*Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc – după caz.*

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului în pantă și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi non-invazive și care să ridice nivelul cadrului construit în zonă.

Cadrul natural va fi protejat prin păstrarea unui procent minim de 20% de spații verzi pe sol natural pentru zona M3v respectiv un procent minim de de 40% de spații verzi pe sol natural pentru zona Lcv. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o cât mai bună însorire a întregului ansamblu.

În zona amplasamentului studiat nu sunt identificate potențiale cu caracter balnear sau posibilități de amenajări cu acest specific.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

*În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamente se vor prezenta:*



- a. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)
- b. Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozități; locuri de parcare – garare etc.)
- c. Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajării portuare etc.)
- d. Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)
- e. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)

În prezent Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoilului.

Strada are o lățime totală de 16 metri, dintre care 9.75 metri dedicați circulației rutiere (trei benzi de circulație, în loc de două), două piste de biciclete și două trotuare.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existentă corespunde necesităților și solicitărilor de trafic din zonă.

În vederea modernizării circulației din zona și a fluidizării traficului se propune realizarea unui drum cu dublu sens conform profilului stradal din planșa de reglementari, în zona străzii Camil Petrescu, confirm avizului comisiei de trafic, cu lățimea de 12.00 m. Pentru aceasta se propune cedarea unei suprafețe de teren din terenurile care fac obiectul prezentei documentații.

Împrejurul construcțiilor se va realiza un trotuar cu lățime variabilă. Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua colectoare publică.

Pentru fiecare parcela, la frontul străzii, se va amenaja un loc pentru pubele în vederea colectării resturilor menajere.

În total, pe amplasament se vor amenaja în subsoluri un număr de 250 locuri de parcare, respectând regula: 1 loc de parcare / apartament până la 100 mp utili + 1 loc de parcare la fiecare 35 mp suprafața de vânzare spațiu comercial).

În zona care face obiectul P.U.Z. nu este cazul să fie studiată organizarea de circulații feroviare, navale sau aeriene.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z., propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile,



aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

- Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

• dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

• dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

În conformitate cu regulamentul P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în:

- parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
- parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica
- parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.

Pentru realizarea investiției se propun următoarele modificări urbanistice ale zonei inclusă în **UTR Ei**, pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

Prin PUZ se propune instituirea a doua zone urbanistice:

– **M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

- **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat

Alte intervenții propuse prin documentația P.U.Z. sunt următoarele:

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin PUG Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele doua zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

- reamplasare stâlp electrica aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa

- stabilirea profirelor transversale pentru străzile Pompiliu Teodor și Camil Petrescu,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z..

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

În conformitate cu anexa 1 la RLU PUG municipiul Cluj-Napoca funcțiunile terțiare sunt definite astfel:

Comert en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare\* etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

Având în vedere existența pe amplasament a unor construcții existente, în baza unei documentații autorizată de desființare se propune eliberarea terenului de construcții.

Desființarea construcțiilor existente pe amplasament se va face cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, în baza unei autorizații de desființare.

Aceste lucrări vizează desființarea construcțiilor și instalațiilor existente. Desființarea instalațiilor se va realiza până la limita de proprietate pentru ca viitoarea construcție să poată fi legată la rețele (apă-canal, electrica, gaz, telefonie).

Imobilele se vor demola complet inclusiv fundațiile. Structura se va demola în ordine inversă construirii acesteia. Demolarea părților componente ale clădirilor sau a unui element de construcție să nu atragă prăbușirea neprevăzută a altei părți sau a altui element din clădirea supusă lucrărilor de demolare sau a construcțiilor existente învecinate.

Prin prezenta documentație se propune demolarea completă a tuturor construcțiilor, subterane sau supraterane, existente pe terenul studiat, ceea ce presupune:



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

- demolarea suprastructurii și a elevației construcțiilor;
  - îndepărtarea în totalitate a fundațiilor construcțiilor, a eventualelor utilaje tehnologice a rampelor și a platformelor betonate;
  - conformarea și asigurarea împotriva accidentelor a golurilor rezultate în urma îndepărtării fundațiilor și pregătirea terenului pentru construirea imobilului ce va fi propus printr-o documentație tehnică ulterioară prezentei;
  - degajarea amplasamentului de moloz, spărturi și îndepărtarea în totalitate de pe șantier a materialelor rezultate prin transportarea acestora prin intermediul firmei de salubritate în baza contractului aferent;
  - tehnologia de demolare nefiind limitativă, va putea fi adaptată de către constructor la mijloacele tehnice de care dispune, cu respectarea legislației în vigoare;
  - proiectantul avansează propunerea ca demolarea construcțiilor să se facă manual în cazul deșeurilor pentru care legislația permite acest lucru; iar pentru celelalte deșeuri se va aplica metoda adecvată de gospodărire a deșeurilor (conform legii în vigoare);
  - în cazul demolării construcțiilor subterane se vor lua măsuri de protecție astfel încât identificarea acestora să se facă în condiții de maximă protecție a personalului și a utilajelor iar desființarea acestora să respecte normele de protecție și securitate a muncii.
- Măsuri ce trebuie luate și instrucțiunile de lucru în vederea executării lucrărilor de demolare:
- zona de lucru va fi delimitată iar pentru accesul pe șantier vor fi instalate pancarte de avertizare;
  - se va instrui personalul executant asupra pericolului și a măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor cât și a măsurilor de protecția muncii;
  - se vor scoate de sub tensiune eventualii consumatori de energie electrică din incintă în care se află instalațiile ce urmează a fi desființate.
- Începerea lucrărilor de demolare nu este admisă decât după luarea tuturor măsurilor de siguranță și verificarea acestora de către factorii de conducere ai societății ce execută aceste lucrări. În timpul lucrărilor de desființare se vor respecta normele de securitate și sănătate în muncă în vigoare.

### **BILANT SUPRAFETE:**

Suprafață totala teren care a generat PUZ – **SITUATIA EXISTENTA**

St = 15 971 mp

**SC INOVA PRIME RED SRL, SC INOVA PRIME PURPLE SRL, SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL**

CF 333254 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333254

S. teren= 9 382.00 mp

S. construita = 3016.00 mp

S. desfășurată = 4501.00 mp

POT Existent = 32.14 %

CUT Existent = 0.47

**SC INOVA PRIME BLUE SRL**

CF 333255 CLUJ NAPOCA; NR. CAD. 333255

S. teren = 491.00mp

teren liber de construcții

**SC INOVA PRIME BLUE SRL**

CF 333160 CLUJ NAPOCA; NR. CAD. 333160

S. teren = 1173.00 mp



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

teren liber de construcții

**SC INOVA PRIME GREEN SRL**

CF 333161 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333161

S. teren = 1454.00mp

teren liber de construcții

**SC INOVA PRIME GREEN SRL**

CF 333204 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333204

S. teren = 309.00 mp

teren liber de construcții

**SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL**

CF 333205 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 333205

S. teren = 1826.00 mp

teren liber de construcții

**VITA VASILE ANDREI și soția VITA TATIANA TAMARA**

CF 276613 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 276613

S. teren = 1336.00 mp

teren liber de construcții

Suprafețe parcele propuse

**P1 = 3885.00 mp (M3V)**

**P2 = 1542.10 mp (LcV)**

**P3 = 1527.60 mp (LcV)**

**P4 = 1508.50 mp (LcV)**

**P5 = 1503.30 mp (LcV)**

**P6 = 1 524.20 mp (LcV)**

**P7 = 1826.00 mp (VPr + Ve)**

**P8 = 1336.00 mp (VPr + Ve)**

**P9 = 1296.81 mp**

**P10= 21.49mp (pentru amenajare statie de BUS)**

**PARCELA P1**

Suprafață teren = 3885.00 mp

IMOBIL MIXT

REGIM DE ÎNĂLȚIME (1-3S)+D+P+4E+Er+Et

Sc = 1837.66 mp

Scd = 9 324.14 mp (calcul CUT)

Nr apartamente: 89

Necesar locuri parcare auto: 89

Necesar locuri parcare biciclete: 89

Suprafață vânzare spațiu comercial = 1142.57 mp

Necesar locuri parcare pentru spațiu comercial

- 1 loc de parcare la 35 mp AU de vânzare

Locuri de parcare auto aferente spațiu comercial = 81

Locuri de parcare biciclete aferente spațiu comercial = 23

Total locuri de parcare auto necesare = 170

Total locuri de parcare biciclete = 112



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

POT maxim admis = 50.00 % POT propus = 47.30 %  
CUT maxim admis = 2.40 CUT propus = 2.40

### **PARCELA P2**

Suprafață teren = 1542.10 mp (LcV)

Sc = 417.32 mp

Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)

REGIM DE ÎNĂLȚIME (1-2S)+P+2E+Er+Et

S - spatii tehnice și parcaje; P+2E+Er - locuire; Et- etaj dedicat in exclusivitate spatilor tehnice

Et – spatii tehnice

nr apartamente - 16

nr locuri de parcare auto - 16

nr locuri de parcare biciclete - 16

POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.06 %

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.97

### **PARCELA P3**

Suprafață teren = 1527.60 mp

Sc = 417.32 mp

Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)

REGIM DE ÎNĂLȚIME (1-2S)+P+2E+Er+Et

S - spatii tehnice și parcaje; P+2E+Er - locuire; Et- etaj dedicat in exclusivitate spatilor tehnice

nr apartamente - 16

nr locuri de parcare auto- 16

nr locuri de parcare biciclete - 16

POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.32 %

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.98

### **PARCELA P4**

Suprafață teren= 1508.50 mp

Sc = 417.23 mp

Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)

REGIM DE ÎNĂLȚIME (1-2S)+P+2E+Er+Et

S - spatii tehnice și parcaje;P+2E+Er - locuire; Et- etaj dedicat in exclusivitate spatilor tehnice

nr apartamente - 16

nr locuri de parcare auto - 16

nr locuri de parcare biciclete - 16

POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.66 %

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 1.00

### **PARCELA P5**

Suprafață teren = 1503.30 mp

Sc = 417.23 mp

Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)

REGIM DE ÎNĂLȚIME (1-2S)+P+2E+Er+Et

S - spatii tehnice și parcaje;P+2E+Er - locuire; Et- etaj dedicat in exclusivitate spatilor tehnice

nr apartamente - 16

nr locuri de parcare auto - 16

nr locuri de parcare biciclete - 16



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.76 %  
CUT maxim = 1.00 CUT propus = 1.00

### **PARCELA P6**

Suprafață teren = 1 524.20 mp (LcV)

Sc = 417.23 mp

Scd = 1502.03 mp (calcul CUT)

REGIM DE ÎNĂLȚIME (1-2S)+P+2E+Er+Et

S - spatii tehnice și parcaje; P+2E+Er - locuire; Et- etaj dedicat in exclusivitate spatilor tehnice  
nr apartamente - 16

nr locuri de parcare auto - 16

nr locuri de parcare biciclete - 16

POT maxim = 35.00 % POT propus = 27.38%

CUT maxim = 1.00 CUT propus = 0.99

Zona urbanistica existenta Ve definita prin PUG "Cluj-Napoca drept "zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic" se va păstra fiind definită de teritoriul ocupat de lățimea zonei de protecția de 5 m (ambele părți) față de albia minoră a cursului de apă existent, în conformitate cu legea 107/1996 actualizata.

Prin proiect se propune devierea conductei de gaz existența pe amplasament (DN 400 SRM Cluj I – SRM Cluj II) în conformitate cu avizul anexat al Societății Naționale de Transport Gaze naturale "Transgaz" SA Medias.

În urma devierii acestei conducte se propune reconfigurarea zonei urbanistice Vpr definita prin PUG Cluj-Napoca drept "zona verde de protecția față de infrastructura majoră, de protecția sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica". Aceasta se va realiza fără a afecta în vreun fel culoarul cu lățimea de 6 m care reprezintă distanța de protecție față de conducta de gaz.

Distanța celei mai apropiate construcții propuse față de conducta de gaz deviată va fi de minim 21.00 m.

Imobilele propuse vor respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent fiecărei zone propuse.

### **Amplasament, circulații, accese**

În prezent Strada Bună Ziua este un drum modernizat cu 3 benzi de circulație, din care două la urcare și una la coborâre dinspre Calea Turzii spre intersecția cu străzile Măceșului - Trifoiului.

Strada Buna Ziua are o lățime totală de 16 metri, prevazuta cu doua piste de bicicliști, 3 benzi carosabile și trotuar de o parte și de alta cu spațiul verde aferent, conform supra-lărgirii autorizate și executate.

Se propune reorganizarea accesului pe parcela, fără a afecta circulația existentă.

Se propune realizarea unui acces exclusiv pietonal din strada Bună Ziua, iar accesele auto și pietonale pe parcelele propuse se realizează din strada Camil Petrescu.

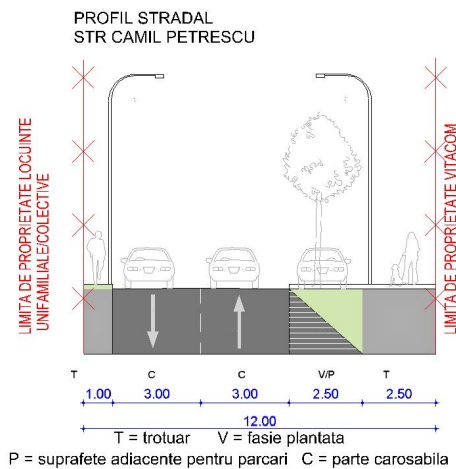
Din punct de vedere al prevederilor PUG al municipiului Cluj-Napoca, trama stradală existentă corespunde necesităților și solicitărilor de trafic din zonă.

În vederea modernizării circulației din zona și a fluidizării traficului se propune realizarea unei legături între străzile existente Pompiliu Teodor și Camil Petrescu. Profilul Străzii Camil Peterescu se păstrează. Se propune realizarea unui drum cu sens dublu lățimea de 12.00 m pentru str Camil Petrescu. Pentru aceasta se propune cedarea unei suprafețe de teren din





terenurile care fac obiectul prezentei documentații.



### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

a. *Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.*

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la căminul de apometru. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului rețelelor de apă;

În conformitate cu cerințele P118 se vor prevedea toate instalațiile necesare prevenirii și stingerii incendiilor.

b. *Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de pre-epurare etc*

Din cadrul obiectivului propus se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă, conform avizului deținătorului rețelelor de canalizare, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

c. *Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.*

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

d. *Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc*

Amplasamentul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telecomunicații existente. Conectarea la aceste rețele se va realiza în conformitate cu avizul deținătorului acestor rețele.



*e. Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.*

Imobilele propuse vor avea centrală proprie care va asigura încălzirea.

*f. Alimentare cu gaze naturale – după caz; extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.*

Clădirea va fi conectată la rețeaua publică existentă de alimentare cu gaze naturale, în baza avizului deținătorului de rețele și în baza unui proiect de specialitate.

*g. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.*

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcției, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

*În funcție de concluziile analizelor pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:*

*a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)*

Pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție, pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influență negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

Funcțiunile propuse de locuire și spațiu comercial/servicii, nu reprezintă funcțiuni cu potențial de poluare, emisii sau deversări etc. Astfel, pe perioada de funcționare a clădirii nu sunt necesare măsuri speciale de diminuare sau eliminare a surselor de poluare.

*b. Prevenirea producerii riscurilor naturale*

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale sau semne de instabilitate.

*c. Epurarea și pre-epurarea apelor uzate*

Apele uzate accidentale de pe pardoseală (garaj) se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate la căminul de racord canalizare menajeră. De aici vor fi conduse la rețeaua publică de canalizare conform avizului deținătorului de rețele de canalizare;



Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire. Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate convențional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în colectorul stradal. Evacuarea acestora la rețeaua publică de canalizare se va face conform avizului deținătorului de rețele de canalizare ;

*d. Depozitarea controlată a deșeurilor*

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, cărămizi, ceramică, roci, ipsos, plastic, metal, fontă, lemn, sticlă, resturi de tâmplărie, cabluri, soluții de lăcuit/vopsit/izolante, materiale de construcții cu termen de valabilitate expirat.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

Pe perioada de funcționare a spațiului comercial și a locuințelor se vor ridica deșeuri separate pentru echipamentele electronice și electrice, deșeurile provenite din baterii și acumulatori, deșeurile de carton, hârtie și lemn și deșeurile de becuri, neoane, deșeuri provenite din plastic și sticlă și deșeuri menajere, conform contractelor prevăzute și conform legilor în vigoare.

*e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.*

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

*f. Organizarea sistemelor de spații verzi*

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie amenajate ca spații verzi în proporție de minim 20% de spații verzi pe sol natural pentru zona M3v respectiv un procent minim de 40% de spații verzi pe sol natural pentru zona Lcv, astfel încât, prin amenajările propuse, zona să se dezvolte sub forma unei compoziții încheiate urbanistic cu funcțiune și aspect urban.

*g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu este necesară instituirea unor perimetre protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

*h. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană*

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi îndepărtate de pe amplasament. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea terenului neconstruit la forma conformă investiției propuse. Deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament și transportate conform contractului de către o firmă autorizată către un depozit special.

În jurul imobilului propus terenul afectat de săpături și organizarea de șantier se va reamenaja în conformitate cu proiectul tehnic și proiectul de sistematizare a terenului cu alei carosabile/pietonale (inclusiv locuri de parcare) și spații verzi amenajate.

*i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz*

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

*j. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor*



### *edilitare majore*

Nu au fost evidențiate disfuncționalități majore în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel construcția propusă se va racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Conform CF-urilor anexate, terenurile aflate în zona reglementată sunt în proprietate privată.

Pentru realizarea investiției propuse este necesară regularizarea străzii Camil Petrescu. În consecință, pentru amenajarea acesteia conform profilului stradal propus, este necesară alocarea unei suprafețe de 1296,81 mp.

Propunerile avansate prin prezenta documentație sunt în concordanță cu prevederile și reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Investiția propusă va contribui pozitiv la cadrul social și economic al municipiului, astfel:

- Dezvoltarea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin construirea ansamblului propus
- Investiția propusă completează oferta de servicii din zonă
- Ansamblul propus va genera venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate
- Prin crearea de noi locuri de muncă se vor genera venituri indirecte la bugetul local sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați
- Realizarea în condiții optime a investiției propuse va încuraja și alți investitori să participe la dezvoltarea armonioasă a zonei.

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Cluj-Napoca.

Astfel, prin P.U.Z. se propun următoarele:

- existent - parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial
  - parțial **VPr** - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitară, cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica
  - parțial **Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologica.
- propus – **M3v** – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, respectiv zona
  - **Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990- reorganizarea acceselor existente pe amplasamentul studiat
- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor
- zona M3v preia din caracteristicile urbanistice ale zonei M3 iar Lcv preia din caracteristicile urbanistice ale zonei Lc, definite prin P.U.G. Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin PUG Cluj-Napoca pentru cele



**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

doua zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare) pentru zona M3v se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului
- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusa

- stabilirea profilelor transversale pentru strada Camil Petrescu,

- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin PUZ.

Construcțiile existente pe amplasament se vor desființa în baza unui proiect de desființare avizat conform legii, care va face obiectul altei documentații.

Documentația P.U.Z. propusă va urma toate căile de avizare și aprobare necesare.

Ulterior aprobării acesteia, investiția va fi supusă condițiilor de avizare în vederea obținerii autorizației de construire care să confere beneficiarului instrumentele legale în vederea construirii.

Realizarea investiției într-un termen cât mai scurt poate fi un factor esențial în dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Important este ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de studiere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unei construcții care să se pleze pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

## **5. ANEXE**

Certificat de Urbanism nr. 6107 din 19.12.2017, prelungit

Aviz de oportunitate nr. 846 din 30.08.2019

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentația topografică cu viză cadastrală în scopul elaborării P.U.Z.

CLUJ-NAPOCA  
Septembrie 2020

Întocmit,  
arh. VICTOR MIHĂILESCU

Specialist RUR

arh. TURCU ADRIAN

## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **CUPRINS**

##### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

##### **C. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

1. Unități și subunități funcționale.

##### **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **A. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. Rolul R.L.U.**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

##### **2. Baza legala a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicata\*\*)(\*actualizata\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizata până la data de 18 mai 2008\*);
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca faza PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG amplasamentul este situat în **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial. În consecință pentru modificarea destinației acestor terenuri este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

existent:

parțial **Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

parțial **VPr** – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

parțial **Ve** – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologică

propus:

**M3v** – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

**Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

**VPr** – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

**Ve** – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic- Nu se propun modificări asupra zonei

a. la sud – zona de protecție 5m de la albia minoră a afluentului pârâului Becaș, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizată

b. la sud – zona de protecție 6m de conductă de gaz deviată

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare în urma devierii conductei de gaz

- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.

- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor

- zona **M3v** preia din caracteristicile urbanistice ale zonei **M3** iar **Lcv** preia din caracteristicile urbanistice ale zonei **Lc**, definite prin P.U.G Cluj-Napoca. Prin P.U.Z. se propune păstrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) definite prin P.U.G Cluj-Napoca pentru cele două zone urbanistice menționate

- având în vedere necesitatea creării unui etaj tehnic (cu funcțiuni strict tehnice) în zona circulației pe verticală în imobilul propus (casa de scară, ascensoare, centrala termică, etc) pentru zona **M3v** se propune modificarea înălțimii maxime la 27 m, iar pentru **Lcv** se propune înălțimea maximă la 18 m.

- deviere conductă de gaz existentă în partea sudică a amplasamentului
- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei M3v propusă
- stabilirea profilelor transversale pentru strada Camil Petrescu,
- organizarea acceselor (auto și pietonale) pentru parcelele constituite prin P.U.Z.

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

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

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

Reglementarea urbanistică propusă prin P.U.Z – documentația propune aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

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

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

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

Zona verde este constituită din terenurile existente și curțile amenajate ale amplasamentelor construite.

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

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

Prin P.U.Z se stabilesc următoarele reguli:

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

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

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

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic relevant pentru amplasarea construcțiilor propuse.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.



Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Reglementari urbanistice-zonificare”. Pentru construirea de platforme, rampe de acces în garajele subterane propuse, împrejuriri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zona.

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

##### **4.1. Circulații și accese**

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

##### **4.2. Staționarea autovehiculelor**

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

#### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcela permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.

#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

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

### **C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **1. Unități și subunități funcționale**

Suprafața studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

1. Funcțiuni existente care se mențin

**VPr** – zona verde de protecția față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

**Ve** – zona verde de protecția a apelor sau cu rol de culoar ecologic

2. Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire

**Ei** – zona de activități economice cu caracter industrial

3. Funcțiuni noi propuse

**M3v** – zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic

**Lcv** – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

## **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **1.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

În prezent amplasamentul prezintă halele industriale de producție de la Vitacom. Suprafața parcelei totale care a generat PUZ-ul este de 15 971mp.

În conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se dorește a fi reglementate prin P.U.Z. sunt următorii, după cum urmează:

– CF 333254 – suprafață teren de 9 382.00 mp în proprietatea SC Vitacom Import- Export SRL, SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL

– CF 333255 – suprafață teren de 491.00 mp în proprietatea SC INOVA PRIME BLUE SRL

– CF 333160 – suprafață teren de 1173.00 mp în proprietatea SC INOVA PRIME BLUE SRL

– CF 333161 – suprafață teren de 1454.00 mp în proprietatea SC INOVA PRIME GREEN SRL

– CF 333204 – suprafață teren de 309.00 mp în proprietatea SC INOVA PRIME GREEN SRL

– CF 333205 – suprafață teren de 1826.00 mp în proprietatea SC VITACOM IMPORT EXPORT SRL

– CF 276613 – suprafață teren de 1336.00 mp în proprietatea VITA VASILE ANDREI SI VITA TATIANA TAMARA

Terenul studiat nu prezintă denivelări semnificative reprezentând o configurație stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunțate.

### **1.2. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

##### **UTR M3v**

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

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, primul etaj suprateran spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

##### **UTR Lcv**

Locuințe colective cu dotările aferente.

---

## ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### UTR M3v

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### UTR Lcv

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

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

## ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

### UTR M3v

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refofosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

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

Ansamluri mono-funcționale rezidențiale;

Locuire de tip individual,

Construcții provizorii de orice natură;

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

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

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.

### UTR Lcv

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc

tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **1.3. SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

##### **UTR M3v**

Având în vedere că parcela propusă este parcela de colț, se vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- c) suprafață să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

##### **UTR Lcv**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (d) suprafață să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Se admit operațiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de construibilitate enunțate mai sus.

#### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

##### **UTR M3v**

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

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

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

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

##### **UTR Lcv**

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma

unor operațiuni de realiniere, în front discontinu (deschis).

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

## **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **UTR M3v**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.

Parcelele de colț vor avea doar retragere fata de limitele laterale

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

### **UTR Lcv**

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului.

Excepție fac construcțiile subterane care vor respecta prevederile Codului Civil.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.5 m.

## **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

### **UTR M3v**

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

### **UTR Lcv**

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

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE**

### **UTR M3v**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

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

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

### **UTR Lcv**

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

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

## **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **UTR M3v**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

a. Locuințe colective (multi-familiale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

b. Funcțiuni terțiare

Comerț en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multi-funcționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip

supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

– 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) – parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 50 mp AU

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.

### **UTR Lcv**

a. Locuințe colective (multi-familiale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

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.

## **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

### **UTR M3v**

Înălțimea clădirilor va fi de maxim 27 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + D+P+4E+ER+Et.

S- subsol; D- demisol, P – parter, E – etaj; Er – etaj retras; Et – etaj tehnic

Etaj tehnic - nivel cu funcțiuni exclusiv tehnice (amplasare instalații, utilaje sau aparatura aferenta acestora pentru funcționarea optima a imobilului). aceste spatii pot avea compartimentări interioare în funcție de necesitățile de separare a instalațiilor, aparaturii și protecției acesteia. În aceste spatii nu sunt admise încăperi cu funcțiunea de locuit, ateliere pentru intervenții (reparații) vestiare / spatii de odihna pentru personalul de întreținere sau alte încăperi care nu au caracter strict tehnic.

### **UTR Lcv**

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă de 15 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea maxim admisă este de 18 m.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2E+1Er+1Et. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

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

### **UTR M3v**

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la

cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

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

### **UTR Lcv**

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.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă sau acoperiri cu șarpante (pod) . În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

## **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **UTR M3v**

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

### **UTR Lcv**

Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la



cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 10 m.

## **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE**

### **UTR M3v**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% 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.

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

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

### **UTR Lcv**

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi-îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

### **UTR M3v**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată și pentru vizibilitate și atractivitate a spațiului comercial, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impun, 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 transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

### **UTR Lcv**

Spre spațiul public aliniamentul va fi deschis, de regula spre strada. În cazuri particulare, când se impun, 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

Se poate opta pentru împrejmuirea între parcelele studiate în PUZ, cu condiția ca împrejmuirea

sa nu contravină cu arhitectura clădirilor propuse sau a circulațiilor,

Împrejmirile vor putea fi dublate, după caz, de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine zonei reglementate în PUZ vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **1.4. SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

###### **UTR M3v**

Pentru parcelele de colț:

**P.O.T. maxim = 50%**

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

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

###### **UTR Lcv**

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

**P.O.T. maxim = 35%**

##### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

###### **UTR M3v**

Pentru parcelele de colț:

**C.U.T. maxim = 2,4**

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

###### **UTR Lcv**

**Pentru imobilele de locuit:**

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

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

---

## E. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA  
Mai 2020

Întocmit,  
arh. VICTOR MIHĂILESCU

Specialist RUR

arh. A. TURCU