

322892 / 26.05.2021

Către

MUN. CLUJ NAPOCA  
Direcția Generală de Urbanism  
Biroul Strategii Urbane

Referitor la notificare nr. 274021/433/29.04.2021

Conex cu 262313/2021

PUZ – construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor în

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL și Asociații

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.

email: tel

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, în termen legal formulez prezenta

#### CERERE/ OBSERVAȚII

În legătura cu notificarea nr. 274021/433 din 29.04.2021 expediată prin poștă și comunicată în 11.05.2021, după cum urmează:

1. Reglementarea actuală din PUG (Planul Urbanistic General) pentru zona de amplasare a terenurilor în cauză este UTR SZCP\_Et (Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter) subzonă a UTR ZCP\_L\_A. Conform PUG ”pentru SZCP\_Et se va aplica regulamentul aferent ZCP\_L\_A (Ansambluri de locuințe unitare).”

Astfel POT maxim (Procentul de ocupare a terenului) actual pentru această zonă este 40%, CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este de 1,2 iar regimul de înălțime a clădirilor maxim admis este cel existent, adică P+1 (pe care se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor).

Dacă am admite, că UTR SZCP\_Et în discuție face parte din reglementările ZCP\_Et, și așa POT maxim al terenului ar fi 50%, CUT 2,2 și înălțime maximă a clădirilor de 16m (P+3+M).

Proiectul PUZ prezentat propune :

- a. reconfigurarea zonei și încadrarea terenurilor în cauză din UTR SZCP\_Et în UTR ZCP\_M1, astfel POT ar permite maxim 50% / 70% cu CUT de 2,2/ 2,8 și înălțimea clădirilor de maxim 17m/ 22m adică (1-3S)+P+3+M / (1-3S)+P+4 pentru clădirile de colț.

Se poate observa, că prin respectarea PUG UTR ZCP\_M1 ar fi o creștere de peste 100% înălțimea clădirilor și o creștere de 150% în cazul clădirilor de colț, față de situația actuală.

- b. pe lângă recalificarea zonei din UTR SZCP\_Et în UTR ZCP\_M1, solicită derogare de la prevederile UTR ZCP\_M1 și propune un POT de 70% , CUT de 2,64 și H maxim a clădirilor de 35m (2)3S+P+(5/9) Astfel înălțimea clădirilor ar crește cu 200%, iar în cazul clădirilor de colț cu 400% față de situația actuală.

Pentru calculul exact al POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etaje în consolă sau clădire stil ciupercă, dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate. Pentru acesta, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT.

Referitor la derogare de la PUZ actual, credem, că nu se poate deroga de la prevederile existente fără a exista o necesitate reală și motivată. O asemenea modificare poate fi admisă doar cu titlu excepțional, pentru motive bine întemeiate și cu respectarea procedurilor prealabile impuse de legislația în vigoare.

2. Conform fișei proiectului, zona studiată are o suprafață de 11.137mp în acte și 11.502,48mp măsurată, cupusă din 11 loturi de teren, fiecare întabulat în cărți funciare diferite. Dintre aceste terenuri doar CF 336559 este actualizat în sistemul cadastral Stereo 70, restul(10) fiind identificate cu numere topo. Astfel considerăm, că suprafața de teren, obiectul prezentului proiect, nu este identificată cu exactitate, putând apare eventuale suprapuneri în urma actualizării datelor în baza de date OCPI, bineînțeles cu consecințele aferente.

3. În ceea ce privește evaluarea impactului asupra mediu, în documentul "Studii de fundamentare cu caracter analitic" apare, că „funcțiile propuse,..., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic...” va rog să observați, că din aproximativ 400 de autovehicule estimate de proiectant (care în realitate ar fi de aprox 600, dacă luăm în calcul, că o familie deține în medie 1,5 autovehicule) pe o suprafață de teren de aprox 11.000mp fără clădiri, spațiu verde etc. rezultă un autovehicul pe fiecare 18.3 mp. Suntem de părere, ca acest numar de mașini ar influenta grav calitatea aerului din zona, atât pentru locuitorii caselor existente cât și pentru Spitalul Regional Clujana.

4. Referitor la necesitatea nr. locuri de parcare, vă rog să observați, că proiectul doar estimează numărul apartamentelor, care urmează să fie construite, și aproximează la un numar de "aprox 350". Pentru "comerț și birouri" tot prin aproximație estimează o suprafață de "~1300mp".

Considerăm, că în baza datelor furnizate de proiect, nu se poate stabili numărul necesarului real al locurilor de parcare, nu cunoaștem dacă există suprafață suficientă pentru realizarea acestor locuri și dacă mai ramane spațiu suficient de minim 20% (recomandat de proiectant) din teren, pentru spațiu verde.

Vă rog să observați, că proiectul nu prevede locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, care este „- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite” conform anexa 2 din Regulamentul local de urbanism.

La fel nu este prevăzut loc de parcare pentru biciclete și spațiu amenajat pentru depozitarea bicicletelor. Tot conform Regulamentului local de urbanism ” 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” Astfel, pentru aprox. 350 de apartamente ar fi necesar minim 350 locuri de parcare pentru biciclete cu suprafața de 60 x 250 cm fiecare.

În orice caz, suntem de părere, că alocarea unui singur loc de parcare la un apartament este insuficient și ireal, în ideea în care o familie deține în medie un număr de 1,5 autovehicule, rezultând astfel un deficit de peste 200 loc de parcare, autovehicule care vor fi depozitate pe strada și pe trotuare.

5. La capitolul analizei costuri și beneficii suntem de părere, că investiția, care conform fișei proiectului va crea ”aprox 350” de locuințe, va transforma o stradă liniștită, tradițional de case, într-o zonă aglomerată de blocuri, defavorizând zona atât din punct de vedere urbanistic cât și financiar, prin scăderea valorilor proprietăților existente, care nu s-ar mai regăsi într-o zonă de case ci într-o zonă mixtă de blocuri supradimensionate.

Cele afirmate în proiect, că acesta aduce ”reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri, duce la eliminarea traficului și crește calitatea mediului urban ” sunt complet eronate și derutante. Pe terenul în discuție a fost amplasată o creșă și o grădiniță încă din anii 1940, care au funcționat până la privatizarea imobilelor. Strada Tăbăcarilor, cu creșa și cu grădinița în capătul străzii, cu case de locuit cu regim de înălțime P sau P+1, și cu o bază sportivă în capătul celălalt, a fost concepută și structurată ca fiind o zonă de case, liniștită și neaglomerată. Pentru acesta, și în vederea minimalizării traficului de circulație, str. Tăbăcarilor dispune doar de o singură intrare, este o strada înfundată. Deci este logic și clar, că spațiul prezentat nu a fost spațiu industrial de producție.

6. Un alt aspect demn de luat în considerare este mărirea traficului de circulație până la sufocare. Va rog să observați, că proprietatea se învecinează cu proprietăți private și doar cu două străzi, str. Tăbăcarilor, care este o stradă înfundată și str. Porțelanului- stradă cu două benzi de circulație care la o distanță de 150m față de parcela în cauză se îngustează, devenind drum cu o singură bandă de circulație, pe un pod care conduce peste râul Nadăș. În capătul celălalt al străzii Porțelanului se regăsește un sens giratoriu cu 5 intrări în momentul actual.

De remarcat faptul, că proiectul nu prevede piste pentru biciclete, astfel traficul va fi îngreunat și pentru bicicliști.

Pentru cele aratate mai sus, luând în calcul numărul autovehiculelor prognozate și lipsa unui studiu de trafic pentru zona în cauză, suntem de părere, că datele furnizate în acest proiect de PUZ sunt eronate, inexacte și incomplete.

7. Remarcăm lipsa oricărui studiu de însorire cu privire la clădirile prezicte în propunerea de PUZ făcută de către Beneficiar, studiu care, de altfel, este obligatoriu.

Potrivit alin.1 al art. 3 din Normele din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare-de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății:

"amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele 'învecinate". Totodată, în conformitate cu alin.2 al aceluiași articol:

"în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va "întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)".

Aceste prevederi din domeniul sănătății menționate anterior au în vedere respectarea indicilor urbanistici deoarece există posibilitatea ca și în situația respectării tuturor indicilor urbanistici gradul de însorire să nu fie respectat.

În plus față de faptul că normele legale reglementează în mod distinct și specific gradul de însorire, nu trebuie să ometem nici faptul, că imobilele- construcție arătate în propunerea PUZ afectează estetica zonei, respectiv priveliștea tuturor imobilelor învecinate care duc la degradarea calității vieții locuitorilor.

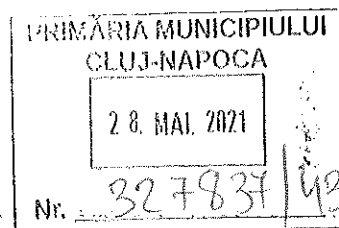
În concluzie suntem de părere, că investiția propusă creează o dezichilibrare urbanistică și niciun caz o dezvoltare armonioasă a zonei. Ar defavoriza locuitorii existenți, ar scădea valoarea proprietăților acestora, ar contribui negativ la supraaglomerarea acestei zone și implicit la dezvoltarea orașului.

Credem, că valorile urmărite de acest proiect PUZ nu este în concordanță cu valorile (fie în trecut sau în viitor) reprezentate de Municipiul Cluj –Napoca și suntem convinși, că conducerea orașului va lua deciziile corespunzătoare pentru a respecta și păstra aceste valori, care sunt cunoscute în massmedia sub sloganul "pentru un Cluj mai bun".

Pentru aceste considerente vă solicit respectuos, să respingeți în totalitate propunerea PUZ– construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn.

KATONA BÉLA

*Cipriean*



Către,

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

### DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

#### Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Trupan Bogdan Iulie  
domiciliat în județul Cluj municipal Cluj-Napoca sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_,  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de proprietar (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin  
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

CONSTRUIRE ANSAMBLU PŪXT, LOCUINȚE ȘI DOTĂRI  
amplasament: MUN. CLUJ-NAPOCA STR. PONTELANULUI - NR. TABĂCAROAR

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU PROIECTUL DE P.U.Z. PROPUȘ  
DIN MOTIVELE ENUMERATE ÎN ANEXA 1 ATĂȘATĂ PREZENTEI.  
ROG RĂSPUNS ÎN SCRIS LA CELE MENȚIONATE  
DE ÎNINE ÎN ANEXA 1 (LA TOATE PUNCTELE MENȚIONATE)

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2021

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
  - datele de identificare a documentației

13 *flk*

## Anexa 1

1) In data de 15.05.2021 am gasit in casuta postala aviz postal pentru a ridica o recomandata de la Primaria Cluj-Napoca. M-am prezentat la posta in data de 18.05.2021 unde am ridicat recomandata in care am gasit notificarea NR. 274016/433/29.04.2021 emisa de primaria Cluj-Napoca prin care sunt instiintat „ de intentia si propunerea documentatiei de urbanism PUZ- Ansamblu mixt-locuinte si dotari , str. Portelanului – str. Tabacarilor fn , beneficiara : SC Newline Building SRL si asociatii. ” . Proiectul de PUZ este elaborat de catre S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. .

**Consultand site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) la sectiunea indicata in notificare am descoperit urmatoarele : pe site apare : „ În perioada 26 aprilie – 12 mai 2021 publicul are posibilitatea de a transmite propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, pe adresa de e-mail: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro) sau la sediul Primăriei, Calea Moșilor nr.7. ” , Notificarea catre mine este datata in 29.04.2021 iar plicul de la posta este datat 11.05.2021 cu o zi inainte de expirarea termenului (12.05.2021) de transmitere de propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor .**

Consider ca notificarea cu privire la proiectul mentionat trebuia sa-mi fie transmisa inaintea datei de incepere a consultarii publice in faza de elaborare propuneri PUZ .

Apreciez faptul ca ati incalcat legea si voi face toate demersurile pentru a fi aplicata legea. **Referitor la pct. 1 Biroul Strategii urbane face următoarele precizări: Informarea si consultarea publicului s-a făcut cu respectarea prevederilor legale, coroborat cu Hotararea nr.153/2012. Cei care primesc notificari scrise au un termen maxim de 15 zile de la data comunicarii pentru transmiterea eventualelor obiectiuni sau propuneri cu privire la propunerea PUZ. ( astfel termenul limita de 12.05.2021 nu se aplica celor care au fost notificati in scris) Acest fapt s-a mentionat in mod expres in notificarea transmisa d-lui Tripon Bogdan, deci afirmatia dansului cu privire la nerespectarea legii este nefondata!**

In continuare va prezint motivele pentru care nu sunt de accord cu proiectul de P.U.Z. propus sunt urmatoarele :

2) Parcelele la care se face referire in proiectul de P.U.Z. sunt deja incadrate in P.U.G. in U.T.R. SZCP\_Et - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR iar prin proiect se doreste ZCP\_M1- ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC- ceea ce nu e adevarat , aceasta transforma total zona respectiva , astfel atata timp cat PUG –ul permite construirea in conditiile date de UTR SZCP\_Et , nu inteleg de ce trebuie schimbata U.T.R. .

3) Crearea unui astfel de ansamblu de locuinte in zona respectiva va crea ambuteaje auto afectand inclusiv activitatea Spitalului Clinic Municipal Clujana , va afecta din punct de vedere al insoririi mai multe proprietati , inclusiv a mea iar datorita diferentei mari dintre inaltimele cladirilor propuse in PUZ si cele invecinate nu poate fi respectat dreptul la intimitate.

4) Prin proiectul de PUZ se doreste trecerea de la o U.T.R. cu caracteristici specifice zonei de constructii deja existente la alta cu caracteristici total diferite din punct de vedere al regimului de innaltime 16 m S+P+3E+M pentru UTR SZCP\_Et la 32.5 m S+P+5E-9E pentru UTR ZPC\_M1\*.2 , ceea ce este dublu fata de ceea ce permite acum UTR SZCP\_Et si triplu fata de constructiile invecinate existente , fapt care afecteaza aceste cladiri aflate pe strada Tabacarilor . Atat POT cat si CUT sunt mult mai mari prin proiect decat cele reglementate in prezent prin PUG.

Pe parcela de teren (cuprinsa in propunerea de PUZ) invecinata cu proprietatea mea exista o constructie functionala recent modernizata si care se incadreaza in prevederile actuale ale UTR SZCP\_Et .

5) Marirea numarului spatiilor de locuit conform proiectului propus duce la o aglomerare excesiva a zonei prin prezenta a inca 350-500 de masini suplimentare. Acest lucru este simtit si prin finalizarea proiectelor noi din zona respectiva .

6) Aprobarea proiectului afecteaza valoric imobilele din jurul investitiei in special cele aflate pe str. Tabacarilor in mod negativ inclusiv cea detinuta de mine , afecteaza functionalitatea pentru care a fost realizata , este afectata din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (innaltimea cladirilor invecinate) .

7) Pentru tema de proiectare a PUZCP este necesar in prealabil avizarea de catre CTAU si Comisia Regionala de Monumente Istorice – conform UTR SZCP\_Et. –avizele nu sunt in actele prezentate.

8) Din punct de vedere urbanistic si arhitectural proiectul nu se incadreaza in specificul zonei. Cum se imbunatateste din punct de vedere arhitectural proiectul zona ? Cum se incadreaza in zona din punct de vedere urbanistic proiectul din moment ce aduce deservicii zonelor invecinate si o aglomerare si mai mare a traficului in toata zona limitrofa.

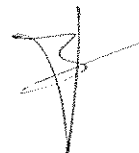
Pentru sustinerea celor enumerate mai sus anexez prezentei urmatoarele :

- copie dupa notificare si primire plic postal.
- descriere UTR SZCP\_Et. valabil in zona vizata de PUZ .

Urmare a celor aratate mai sus nu sunt de acord cu proiectul de PUZ propus , acesta reprezentand imaginea clara a proiectelor criticate vehement de actualul primar Emil Boc in presa.

In concluzie sper sa respingeti in totalitate documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt locuinte si dotari str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor Mun. Cluj-Napoca

Tripon Bogdan Ilie





## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, uneori grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

**Subzone: SZCP\_Et** – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

#### ZCP\_Et

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

#### ZCP\_Et

#### SZCP\_Et

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(c) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților economice de tip terțiar și să fie compatibile cu clădirile existente.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket

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

ZCP\_Et

SZCP\_Et

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

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

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

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

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

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

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

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).
- b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
- c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Clădiri / corpuri noi

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

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, 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. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° o funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și

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

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

ZCP\_Et

SZCP\_Et

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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

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

ZCP\_Et

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire,

calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

#### SZCP\_Et

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

CUT maxim = 2,2

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

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

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

Ä