



## **VOLUMUL 2**

**DENUMIRE LUCRARE:** Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului – sud  
**AMPLASAMENT:** Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Observatorului, nr. 133  
**BENEFICIAR:** SC Pritax Invest SRL  
Mun. Cluj-Napoca, str. Str. Observatorului, nr. 129, jud. Cluj

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

*Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.*

*Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.*

*La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:*

*- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000*

*- Reglementările cuprinse în PUG al municipiului Cluj-Napoca și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ.*

*Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.*

## **RLU AFERENT PUZ ESTE STRUCTURAT ASTFEL:**

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.;
- 1.2. Baza legală a elaborării;
- 1.3. Domeniul de aplicare.

### **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- 3.1. Unități și subunități funcționale.

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

### **5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**



## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

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.

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.

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 Locală 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.

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

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

- prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*actualizata\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- 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 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului 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 Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, ațiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor cuprinse în limita zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile care nu sunt cuprinse în zona reglementată de prezentul PUZ nu sunt afectate de prevederile RLU aferente acestuia.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza *P.U.G. municipiul Cluj-Napoca aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014*, amplasamentul este situat în *UTR Ulc/PUZ – Zona de urbanizare*

cu funcțiune rezidențială – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente.

În consecința, pentru urbanizarea acestor terenuri este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

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

- existent - **Ulc/PUZ** – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propus – **ULc1** – Zona de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).

- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ

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

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

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)

- deviere conductă existentă de apă Ø 300 PEHD

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

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

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

Prevederile urbanistice propuse, prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementată, propun aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

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

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural si construit**

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

Spațiile verzi amenajate sunt constituite din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate, având un sol natural cu adâncime de minim 70 cm.

Investiția propusă, în zona reglementată, va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în mod organizat atât pe perioada execuției construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, în baza contractului cu o firmă specializată de salubritate.

Pe zona reglementată nu se vor accepta construcții cu funcțiuni care să pună în pericol mediul înconjurător. Nu se vor accepta funcțiuni care să presupună posibilități de folosire a substanțelor poluante. Sunt interzise orice deversări de substanțe periculoase în solul natural. Se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, a



apelor menajere și a apelor provenite din funcționarea aparatelor de condiționare și deversarea acestora în rețeaua municipală de canalizare.

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

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

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

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

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.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe zona reglementată se va face doar cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea prevăzută pe zona perimetrului reglementat în Planul Urbanistic Zonal.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pe terenul pe care se intenționează amplasarea construcției.

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor eventuale riscuri.

Condițiile urbanistice privitoare la amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile parcelelor, asigurarea de spații verzi și împrejurimi vor fi detaliate în capitolul „**4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**”

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

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

În cadrul zonei reglementate prin PUZ a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Plan reglementări urbanistice zonificare”.

Pentru construirea de platforme carosabile sau pietonale, rampe de acces la garaj, panouri publicitare, împrejurimi, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va avea în vedere distanțele impuse de prezentul regulament 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 zonă.

## 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### *Circulații și accese*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

### *Staționarea autovehiculelor*

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop, subteran sau suprateran.

## 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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.

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

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

## 2.7. 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.

## 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 3.1. Unități și subunități funcționale

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

- existent - **Ulc/PUZ** – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- propus – **ULc1** – Zona de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).

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

Comerț 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.

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

##### **4.1. Secțiunea 1 - Generalități. Caracterul zonei**

Teren reglementat prin PUZ:

a) Teren care a generat PUZ

- CF nr. 339362, nr. Cad 339362, cu o suprafață de 1342 mp – proprietar SC Pritax Invest SRL

b) Terenuri in zona reglementata

- CF nr. 303604, nr. Cad 303604, cu o suprafață de 1711 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL

- CF nr. 299394, nr. Cad 299394, cu o suprafață de 289 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL – drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

- CF nr. 303605, nr. Cad 303605, cu o suprafață de 50 mp – proprietar SC Fortech Global Services SRL - drept de suprafață cu titlu gratuit, pe durata existenței instalațiilor, dar nu mai mult de 99 de ani de la data constituirii dreptului SC F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA – sucursala de distribuție a energiei electrice Cluj-Napoca

Alte terenuri:

- Teren in suprafata masurata de 153,93 mp – teren in posesie SC Pritax Invest SRL

In concluzie, suprafata de teren de reglementat totalizeaza o suprafata de 3392,00 mp.

Suprafata terenului studiat totalizeaza o suprafata masurata de 24228.52 mp

*Caracterul actual:*

**ULc/PUZ** – Zonă de urbanizare cu funcțiune rezidențială - ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

*Caracterul propus:*

Prin aplicarea procedurii de urbanizare se propune instituirea zonei **ULc1** – Zona de locuinte colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare).

Zona va avea o structură urbană coerentă cu locuințe colective la etajele superioare și alte funcțiuni (comerț) la parterul acestora.

## **4.2. Secțiunea 2 - Utilizare funcțională**

### **1. Utilizări admise**

**UTR ULc1** - Locuințe colective

### **2. Utilizări admise cu condiționări**

**UTR ULc1**

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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

### **3. Utilizări interzise**

**UTR ULc1**

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț 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.

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

## **4.3. Secțiunea 3 - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

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

#### **4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

##### **UTR ULc1**

toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă și mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă (cel puțin pe o latura a terenului);
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

#### **5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

##### **UTR ULc1**

Alinierea clădirilor este obligatorie. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, retragerea față de aliniament va fi de minim 3 m.

#### **6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

##### **UTR ULc1**

Având în vedere modul de dezvoltare pe structuri parcelare și regulamentul local de urbanism, clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,50 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### **7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

##### **UTR ULc1**

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.



## 8. Circulații și accese

### UTR ULc1

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accesul pietonal și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

## 9. Stationarea autovehiculelor

### UTR ULc1

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Comerț en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, 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 / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## **10. Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**

### **UTR ULc1**

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim maxim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R;

Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante) se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

## **11. Aspectul exterior al cladirilor**

### **UTR ULc1**

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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, se poate prevedea utilizarea unitară a acoperișurilor cu șarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită în cazul acoperișurilor înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta următoarele reglementări:



## FIRME COMERCIALE / NECOMERCIALE

### **FIRME**

#### **Categoriile de firme**

- (a) firme aferente activităților de comerț en detail
- (b) firme aferente activităților de alimentație publică
- (c) firme aferente serviciilor cu acces public
- (d) firme aferente serviciilor profesionale
- (e) firme aferente serviciilor manufacturiere
- (f) firme aferente instituțiilor publice sau de interes public
- (g) firme aferente societăților comerciale

#### **Reglementări de ordin general**

(1) firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă. Conținutul textului poate include doar denumirea activității, numele firmei și eventuale elemente reglementate prin acte normative ale autorității publice.

(2) firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.

(3) pentru activități ce nu ocupă spații adiacente fațadei, la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.

(4) pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Prin excepție, în cazul imobilelor de colț se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi. În situațiile în care e posibilă dispunerea firmei în partea superioară a fațadei, o a doua firmă poate fi dispusă la nivelul parterului.

(5) firmele se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm. E interzisă dispunerea firmelor perpendicular pe fațadele imobilelor.

(6) firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce pot impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișe / terase.

(7) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.

(8) firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.

(9) documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc).

(10) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare, atipice.

#### **Reglementări specifice pentru activitățile de comerț en detail, de alimentație publică, pentru serviciile cu acces public:**



(11) firmele vor fi, de regulă, elemente unicat, adecvate contextului urban în care sunt amplasate (zone istorice, comerciale, rezidențiale etc).

(12) dimensiunea firmelor / a corpurilor de literă va fi de natură a le face lizibile de la o distanță de 50 m (h: 15 – 40 cm).

(13) firmele vor fi alcătuite din text / litere și simboluri grafice (nonfigurative – logouri, sigle) independente, montate individual pe fațadele clădirilor. Prin excepție, în situațiile în care arhitectura clădirilor include elemente constructive dedicate firmelor, cu o anumită specificitate, acestea se vor utiliza ca atare.

(14) firmele vor fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc în cadrul firmelor sau vitrinelor.

(15) standarde de marcă (brand) nu pot constitui pretexte pentru nerespectarea prezentului regulament.

(16) pentru serviciile funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) se pot amplasa pe fațadele imobilelor doar plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp. Amplasarea oricărui alt tip / format de firmă este în mod expres interzis.

#### **Pentru activitățile serviciilor profesionale, serviciilor manufacturiere:**

(17) pentru această categorie de activități, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.

(18) acestea se vor dispune în vecinătatea accesului – în clădire sau în spațiile ocupate de aceste activități

(19) în cazul profesiilor liberale, se recomandă ca grafica / designul și conținutul textului să fie standardizate prin grija asociațiilor profesionale, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

(20) firmele vor cuprinde text și simboluri grafice (logouri, sigle). Reprezentarea de elemente figurative (obiecte de diverse tipuri, organe umane, animale etc) e interzisă.

(21) pentru această categorie de firme, iluminarea e opțională și condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor. Iluminatul nu poate fi intermitent sau pulsatoriu pentru firme aferente instituțiilor publice sau de interes public.

(22) firmele instituțiilor vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 6000 cmp.

(23) instituțiile care dispun de formate standardizate (în general cele ale administrației publice, de învățământ etc) le vor utiliza ca atare.

(24) suplimentar, în cazul instituțiilor care dispun de un întreg imobil, este admisibilă / recomandată inscripționarea titlaturii acestora în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Textul va fi realizat din litere detașate, espasate, de culoare neagră. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadelor și de condițiile de lizibilitate pentru firme aferente sediilor societăților comerciale.

(25) firmele societăților comerciale vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 1200 cmp. Iluminarea e opțională și condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor.

(26) Prin excepție, în cazul societăților comerciale ce dispun de un întreg imobil, suprafața maximă a firmelor va fi de 6000 cmp. Suplimentar, este admisibilă amplasarea unei firme în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Aceasta va fi alcătuită din text / litere și simboluri grafice (nonfigurative – logouri, sigle) independente,

montate individual pe fațada clădirii. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadei și de condițiile de lizibilitate. Firmele vor putea fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii.

### **VITRINE**

(27) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

(28) în golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

(29) la clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea / refacerea unității expresiei arhitecturale.

(30) sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

(31) amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.

(32) vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.

(33) poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.

(34) pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc) , în funcție de specificul activității.

(35) vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente – obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă. Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise – încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.

(36) documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc)

(37) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare, determinate de caracteristicile concrete ale arhitecturii imobilelor.

## **12. Conditii de echipare edilitara și evacuarea deșeurilor**

### **UTR ULc1**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

### **13. Spatii libere si spatii plantate**

#### **UTR ULc1**

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural, cu adâncime de minim 70 cm, vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

### **14. Imprejmuiri**

#### **UTR ULc1**

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

#### 4.4. Secțiunea 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

##### UTR ULc1

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

**P.O.T. maxim = 40%**

Pentru nivelurile cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

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

##### UTR ULc1

Pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:

**C.U.T. maxim = 1,4**

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

### 5. 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

Aprilie 2021

Intocmit,

arh. VICTOR MIHAILESCU

arh. ȘTEFANUTI NICOLAIE IOAN