

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.



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-approbare 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 pana 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 fază 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 protecția față de infrastructura majoră, de protecția sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

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

propus:

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

Lev – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

VPr – zona verde de protecția față de infrastructura majoră, de protecția 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- 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 conducta de gaz

c. construcția cu funcțiune mixtă se va amplasa la minim 168 m față de conducta conform aviz Transgaz

- reconfigurarea zonei **VPr** conform propunerii de parcelare

- 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 **Lev** 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

- reamplasare stâlp electrică aflat pe drumul propus pe latura vestică a zonei **M3v** propusă

- stabilirea profilului transversal pentru regularizare strada Camil Petrescu și amplasare stalpi pentru iluminat,
- realizare stație autobuz pe strada Buna Ziua,
- 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 "Reglementări 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

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

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

- CF nr 333254, nr cad 333254, S = 9328 mp - (SC Inova Prime Red SRL, SC Inova Prime Purple SRL, SC Vitacom Import-Export SRL, Societatea Inova Prime Orange SRL, Societatea Inova Prime Yellow 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 Cluj)
- CF nr 276613, nr cad 276613, S = 1336 mp - (Vita Vasile Andrei și Vita Tatiana Tamara)

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

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.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, definite conform Anexa 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, 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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau evasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
Depozitare en gros;
Depozitare de materiale refolosibile;
Comerț en gros;
Comerț en detail în clădiri independente, mall;
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
Ansambluri 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.

SECȚIUNEA II : CONDITII 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)

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;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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.

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

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.

Retragerea față de limita posterioară Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m. Construcțiile subterane vor respecta prevederile Codului Civil.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA 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).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul la zona mixtă se realizează din strada Camil Petrescu.

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.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.

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, showroom, 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.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxim admisă a clădirilor va fi de maxim 25 m respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E+1ER, respectiv (1-3S)+D+P+3E+1ER.

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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 o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placi de 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.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Clădirilor noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural, cu adâncime de minim 70 cm, vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv

cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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.

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

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 Lev – zona de locuințe colective realizate după anul 1990

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective cu dotările aferente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, definite conform Anexa 1 la regulamentul PUG mun Cluj-Napoca, 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

Activități / servicii de tip industrial sau evasi-industrial, poluante de orice natură, cu risce tehnologice 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.

SECȚIUNEA II : CONDITII 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)

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

Minim 3 m față de strada Camil Petrescu realizată la ampriză de 12 m.

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

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.

Construcțiile subterane 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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul se realizează din str. Camil Petrescu.

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.

Necesar de locuri de parcare:

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 ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă admisă de 12 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2E.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Culoarele 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

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 bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. 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.

Clădirile noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară, bloc sau cvartal.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, 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.

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

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 să nu contravină cu arhitectura clădirilor propuse sau a circulațiilor,

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

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

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

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+2

P.O.T. maxim = 35%

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

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.

Notă:

Pentru suprafețele de teren încadrate în UTR Ve și UTR Vpr se mențin reglementările din P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca.

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 delimitază 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
August 2021

Întocmit,
arch. VICTOR MIHĂILESCU



Specialist R.U.R.
arch. A. TURCU



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 14 PAGINI

14

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. **Denumirea obiectivului:** PUZ SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ – STR. CAMIL PETRESCU

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

3. **Beneficiarii lucrărilor :** VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL CLUJ
SC INOVA PRIME GREEN SRL
SC INOVA PRIME BLUE SRL
SC INOVA PRIME RED SRL
SC INOVA PRIME PURPLE SRL
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME ORANGE SRL
SOCIETATEA INOVA PRIME YELLOW SRL

4. **Proiectant general:** s.c. archdesign s.r.l.
str. Dumbrava Roșie nr. 29, Cluj-Napoca, jud. Cluj

5. **Număr proiect:** 08/2021

6. **Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL

B. CATEGORIILE DE COSTURI AFERENTE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Costurile pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către investitorul / beneficiarul lucrărilor (proprietarul terenurilor din zona reglementată prin PUZ).

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitorul / beneficiarul lucrărilor (proprietarul terenurilor din zona reglementată prin PUZ).

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

C. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Etapa 1. Întocmirea, avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Etapa 2. Operațiuni cadastrale:

- comasarea parcelelor existente
- parcelarea conform P.U.Z. în 6 parcele pentru construirea imobilelor propuse, 1 parcelă pentru regularizarea străzii Camil Petrescu, 1 parcelă pentru utilitate publică (amenajare stație BUS) și 2 parcele pentru zona verde aferente următoarelor U.T.R.-uri – VPr și Ve.

Etapa 3. Înaintea oricăror autorizații de construire se vor autoriza lucrările de execuție infrastructură rutieră conform aviz C.T.A.T.U. nr. 142 din 16.03.2021:

„Conform avizului nr. 362709 / 446 /2020, completat cu nr. 588978 / 446 / 2021, emis de Serviciul Siguranța Circulației se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, următoarele:

- Str. Camil Petrescu va fi regularizată la profil de 12 m, cu dublu sens;
- Aferent frontului la str. Bună Ziua, în afara profilului prevăzut prin P.U.G. se va asigura spațiu pentru amenajarea unei alveole pentru transportul în comun cu lungimea minimă de 30 m din care 25 lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de min. 3 m;
- Se va întocmi și realiza semnalizarea rutieră a str. Camil Petrescu anterior recepției primei construcții din ansamblul propus.

Suprafața de teren necesară realizării alveolei la strada Bună Ziua pentru stația de transport în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt și transfera în proprietate publică (cf. Planșa U06 – proprietatea asupra terenurilor) după amenajarea stației de transport în comun și anterior recepției imobilului mixt. Partea carosabilă (inclusiv parcarile de la nivelul carosabilului) a străzii Camil Petrescu va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior emiterii oricărei autorizații de construire.”

Etapa 4. Recepționarea lucrărilor autorizate în etapa 3.

Etapa 5. Autorizarea lucrărilor de construire a imobilelor conform P.U.Z.

Etapa 6. Executarea lucrărilor de amenajare trotuare, iluminat și spații verzi conform aviz C.T.A.T.U. nr. 109 din 26.07.2021: „până la recepția construcțiilor va fi amenajat trotuarul (iluminat stradal și mobilier urban) și vor fi plantați arbori de aliniament. Arborii plantați în aliniamentul str. Camil Petrescu vor avea circumferința tulpinii de min. 35 de cm, măsurată la 1 m de la colet. Pe parcelele cu destinație de „spațiu verde” (P7 și P8) se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința tulpinii minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.”

Etapa 7. Recepția lucrărilor de execuție a imobilelor.

Întocmit :

arh. Victor MIHĂILESCU



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NUMĂR DE 2 PAGINI

