



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE
CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE
FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI
EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE,
STR. CHEILE BACIULUI, NR. 4, CLUJ-NAPOCA**

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moșoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU GENERAL
DENUMIREA BENEFICIARULUI	S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. INTER PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	111/2020
DATA PREDĂRII	2021



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moşoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



II. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

DIRECTOR: arh. Teodor Raiciu

ŞEF PROIECT: arh. Amalia Gyemant

PROIECTANŢI: arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron



III. BORDEROU GENERAL

I.FOAI DE GARDĂ.....	2
II.LISTA SEMNĂTURILOR.....	3
III.BORDEROU GENERAL.....	4
IV.MEMORIU GENERAL.....	6
1.INTRODUCERE.....	6
1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	6
1.2.OBIECTUL LUCRĂRII.....	7
1.2.1.Obiectivul Planului Urbanistic Zonal.....	7
1.2.2.Informații legate de zona reglementată.....	7
1.2.3.Investiția propusă.....	8
1.3.SURSE DE DOCUMENTARE.....	8
2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	9
2.1.Evoluția zonei.....	9
2.2.Încadrare în localitate.....	9
2.3.Elemente ale cadrului natural.....	9
2.4.Circulația.....	9
2.5.Ocuparea terenurilor.....	10
2.6.Echipare edilitară.....	11
2.7.Probleme de mediu.....	11
2.8.Opțiuni ale populației.....	11
3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	12
3.2.Prevederi ale PUG.....	12
3.3.Valorificarea cadrului natural.....	12
3.4.Modernizarea circulației.....	12
3.5.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	12
3.5.1.Reglementări.....	12
3.5.2.Ocuparea terenurilor: bilanț teritorial și indici urbanistici.....	13
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare.....	14
3.7.Protecția mediului.....	14
3.8.Obiective de utilitate publică.....	15
4.CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	16



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



V. PIESE DESENATE

0	Încadrare în teritoriu	1:2 000	1 ex.
1	Situația existentă – Disfuncționalități	1:5 00	1 ex.
2	Reglementări urbanistice - Zonificare	1:5 00	1 ex.
3	Reglementări – Echipare edilitară	1:5 00	1 ex.
4	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 00	1 ex.

Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moșoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



IV. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU GENERAL
DENUMIREA BENEFICIARULUI	S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. INTER PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	
DATA PREDĂRII	2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, constă în reglementarea urbanistică a unui teren cu suprafața de 21 601 mp, aflat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, prin stabilirea condițiilor de construire, a acceselor și a traseelor circulațiilor auto și pietonale și a posibilităților de realizare a infrastructurii. Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Cheile Baciului, nr. 4, județul Cluj și este alcătuită din parcela proprietate privată S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A., identificată prin C.F. nr. 308484, nr. CAD: 308484.

Principalele aspecte urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noii construcții prevăzute a se realiza și încadrarea acesteia într-o soluție de ansamblu coerentă;
- reglementarea funcțională și creșterea gradului de dotare a zonei;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația existentă în zonă;
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse.

Documentația PUZ se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM – 010 -2000, aprobat cu Ordinul nr. 176N / 16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat al municipiului Cluj-Napoca.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat P.U.Z. (CF nr. 308484), se solicită:

- construire hală de depozitare și producție cu spațiu administrativ;
- reconversie funcțională construcții existente (corpuri C4 și C8);
- amenajări exterioare: alei pietonale, căi de circulație rutieră, precum și parcaje;
- împrejmuire teren.

1.2.2. Informații legate de zona reglementată

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Cheile Baciului, nr. 4, județul Cluj și este alcătuită din parcela proprietate privată S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A., identificată prin C.F. nr. 308484, nr. CAD: 308484. Terenul are suprafața de 21 601,00 mp și categoria de folosință curți construcții.

Conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată se află în **UTR S_EI - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale**. Zona este într-un stadiu incipient de restructurare, cu un important potențial de dezvoltare economică și urbanistică încă neexploatat.

INTRODUCERE

Zona care a generat necesitatea elaborării unor documentații urbanistice este următoarea:

Beneficiar: S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.

Extras C.F.: nr. 308484

SUPRAFAȚA TOTALĂ: 21 601 mp

1.2.3. Investiția propusă

Propunerile actualului proiect sunt următoarele: pe terenul studiat se propune realizarea unei clădiri tip hală cu funcțiunea de depozitare și producție cu spațiu administrativ, reconversia funcțională a clădirilor C4 și C8, amenajări exterioare aferente și împrejmuire.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Cluj-Napoca;
- Ridicare topografică – extras Carte Funciară ;
- Aviz de Oportunitate;
- Certificat de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în extremitatea vestică a municipiului Cluj-Napoca, în proximitatea comunei Baci.

Zona studiată este compusă predominant din terenuri cu funcțiuni industriale. Zona nu face parte din zonele istorice protejate ale municipiului sau din zonele cu caracter rezidențial.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Cheile Baciului, nr. 4, județul Cluj și este alcătuită din parcela proprietate privată S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A., identificată prin C.F. nr. 308484, nr. CAD: 308484. Terenul are suprafața de 21 601,00 mp și categoria de folosință curți construcții.

Conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată se află în **UTR S_EI - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale**. Zona este într-un stadiu incipient de restructurare, cu un important potențial de dezvoltare economică și urbanistică încă neexploatat.

Parcela este una de colț, are formă dreptunghiulară în plan. Accesul principal în incintă se realizează din str. Cheile Baciului. Pe latura dinspre sud-vest există un acces secundar - de serviciu, din strada Molidului.

Terenul este încadrat în următoarele vecinătăți:

- spre nord-est – teren proprietate privată;
- spre sud-est – str. Cheile Baciului;
- spre sud-vest – str. Molidului;
- spre nord-vest – teren proprietate privată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o suprafață relativ plată. Acesta nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori zona de protecție a acestora.

2.4. Circulația

Terenul reglementat are acces auto și pietonal direct din drumurile de importanță locală, mai exact strada Cheile Baciului și strada Molidului. Parcela este una de colț, are formă dreptunghiulară în plan. Accesul principal în incintă se realizează din str. Cheile Baciului. Pe latura dinspre sud-vest există un acces secundar - de serviciu, din strada Molidului.

Prin prezenta documentație nu se propun intervenții pe domeniul public.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat este situat complet în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și are folosința de curți construcții.

În prezent pe teren există mai multe clădiri după cum urmează:

Nr. CAD	Funcțiunea	Aria construită (mp)	Aria desfășurată (mp)	Nr. niveluri
308484 - C1	Cabina poartă	31	31	1
308484 - C2	Construcție birouri	197	197	1
308484 - C3	Construcție siloz	73	73	1
308484 - C4	Construcție de decuscutare	224	2016	9
308484 - C5	Construcție magazie	5352	5352	1
308484 - C6	Construcție șopron	479	479	1
308484 - C7	Construcție stație auto	312	312	1
308484 - C8	Construcție stație conditionat semințe	501	3006	6
308484 - C9	Construcție șopron	584	584	1
308484 - C10	Construcție șopron	408	408	1
Aria construită existentă		8161		
Aria desfășurată existentă			12458	

Bilanțul suprafețelor și al indicilor existenți este următorul:

INDICI SUPRAFEȚE EXISTENȚI		U.M.
Suprafața teren (mp)	21601	mp
P.O.T. max. P.U.G. aprobat	60	%
C.U.T. max. P.U.G. aprobat	1.2	-
Aria construită totală existentă	8161	mp
P.O.T. existent - procentul de ocupare al terenului	37.78	%
Aria desfășurată totală existentă	12458	mp
C.U.T. existent- coeficient de utilizare al terenului	0.58	-

2.6. Echipare edilitară

Pe teren există branșamente la toate utilitățile.

Zona studiată beneficiază de alimentare cu energie electrică prin liniile electrice LES de 10 kV și LES de 0,4 kV. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Cheile Baciului și străzii Molidului.

Zona beneficiază de rețea de alimentare cu apă potabilă, aceasta fiind amplasată de-a lungul străzii Cheile Baciului și străzii Molidului.

Zona beneficiază de rețea de canalizare, aceasta fiind amplasată de-a lungul străzii Cheile Baciului.

Zona beneficiază de rețea de alimentare cu gaze naturale, aceasta fiind amplasată de-a lungul străzii Cheile Baciului și străzii Molidului.

Zona beneficiază de rețea de telecomunicații, aceasta fiind amplasată de-a lungul străzii Cheile Baciului.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.

Zona este lipsită de surse de poluare.

Se va asigura o ocupare a terenului cu construcții cât mai optimizată, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerințele minime conform cadrului legal în vigoare.

Pe amplasament nu se vor desfășura activități productive poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona studiată de află într-un stadiu incipient de restructurare, având un important potențial de dezvoltare economică și urbanistică neexploatat. Investiția propusă ar avea un rol important în restructurarea și dezvoltarea zonei prin soluția propusă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea prezentului PUZ se face în baza următoarelor documente:

- Certificat de Urbanism;
- Aviz de Oportunitate;

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG al municipiului Cluj-Napoca, zona studiată se află în **UTR S_EI - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale**. Zona este într-un stadiu incipient de restructurare, cu un important potențial de dezvoltare economică și urbanistică încă neexploatat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal, va ține seama de posibilitățile de valorificare a cadrului natural. În amenajarea zonei studiate se vor prevedea atât noi zone verzi plantate, cât și valorificarea zonelor verzi existente.

În cadrul parcelei studiate, cadrul natural va fi protejat prin amenajarea de spații înerbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie. Prin amplasarea construcției se va asigura o însoțire cât mai bună a întregului ansamblu.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul reglementat are acces auto și pietonal direct din drumurile de importanță locală, mai exact strada Cheile Baciului și strada Molidului. Parcela este una de colț, are formă dreptunghiulară în plan. Accesul principal în incintă se realizează din str. Cheile Baciului. Pe latura dinspre sud-vest există un acces secundar - de serviciu, din strada Molidului.

Prin prezenta documentație nu se propun intervenții pe domeniul public.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Reglementări

Zona studiată este reglementată din punct de vedere funcțional, prin prezentul PUZ, ca **UTR EI – Zonă de activități economice cu caracter industrial**, preluând cu exactitate prevederile PUG al municipiului Cluj-Napoca în vigoare.

Principalele reglementări stabilite prin prezentul PUZ sunt după cum urmează:

- Retrageri propuse: Retrageri 8 m față de aliniament; Retrageri 6 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Înălțime maximă admisă: la cornișă 21 m, totală 25 m
- Spații verzi: minim 20% din suprafața totală a terenului; 50% pentru fâșia de teren cuprinsă

între limita de proprietate și frontul clădirilor retrase față de limita de proprietate

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 1,2

3.5.2. Ocuparea terenurilor: bilanț teritorial și indici urbanistici

Generalități:

Propunerile actualului proiect sunt următoarele: pe terenul studiat se propune realizarea unei clădiri tip hală cu funcțiunea de depozitare și producție cu spațiu administrativ, reconversia funcțională a clădirilor C4 și C8, amenajări exterioare aferente și împrejmuire.

Caracteristicile clădirii propuse:

Clădirea propusă se va amplasa în dreptul construcției existente C2, aliniindu-se cu aceasta și respectând retragerile prevăzute prin regulamentul UTR.

Regimul de înălțime al clădirii propuse va fi de P+1.

Aria construită va fi 1872,00 mp.

Aria desfășurată va fi 2400,00 mp.

Din punct de vedere funcțional va cuprinde o zonă administrativă cu birouri și zone de depozitare și producție.

Structura clădirii va fi una convențională pe cadre metalice/beton armat.

Închiderile vor fi din panouri tip sandwich, pereți cortină la zona administrativă respectiv tâmplărie Al cu geam termopan.

Acoperișul se va realiza cu pantă minimă, din panouri tip sandwich pentru acoperișuri cu învelitoare compatibilă.

Finisajele exterioare se vor înscrie în caracterul arhitectural/ambiental al zonei.

Finisajele interioare vor fi cele specifice halelor de depozitare. La zona de birouri se vor folosi materiale adecvate funcțiunii, urmând ca spațiile interioare să ofere condiții de lucru optime.

Clădirile C4 și C8 vor face obiectul unei reconversii funcționale într-o etapă ulterioară. Noile funcțiuni vor fi în acord cu utilizările permise prin regulamentul UTR al P.U.G. aprobat.

Pentru colectarea deșeurilor se va realiza un punct gospodăresc amenajat în cadrul incintei, iar transportarea reziduurilor se va face de către o firmă specializată.

La terminarea lucrărilor de construcție se va realiza împrejmuirea definitivă a terenului conform proiectului autorizat. Se vor amenaja locurile de parcare necesare. Aleile de circulații și trotuarele se vor realiza din pavele/dale de beton. Se vor amenaja spații verzi conform planului de amenajare al incintei.

Indici urbanistici propuși:

Aria construită propusă:

Ac propus = Ac existent + Ac clădire nouă = 7964,00 + 1872,00 = 9836,00 mp

Aria desfășurată propusă:

Ad propus = Ad existent + Ad clădire nouă = 12261,00 + 2400,00 = 14661,00 mp

Bilanțul teritorial propus pentru această fază este următorul:

INDICI SUPRAFEȚE PROPUȘI		U.M.
Suprafața teren (mp)	21601	mp
P.O.T. max. P.U.G. aprobat	60	%
C.U.T. max. P.U.G. aprobat	1,2	-
Aria construită totală propusă	9836	mp
P.O.T. propus - procentul de ocupare al terenului	45.53	%
Aria desfășurată totală propusă	14661	mp
C.U.T. propus - coeficient de utilizare al terenului	0.68	-

BILANȚ TERITORIAL PE TOTAL TEREN

SPECIFICAȚIE	SUPRAFAȚĂ (MP)	%
Suprafață construită	9836	45.53
Suprafață circulații auto+pietonale	7317	33.87
Suprafață spații verzi	4448	20.59
TOTAL	21601	100

Staționarea autovehiculelor:

Pe parcelă se vor amenaja 24 de locuri de parcare, necesar calculat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Funcțiunea propusă nu necesită staționarea autovehiculelor de transport marfă pe parcelă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea propusă și cele reabilitate vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă.

3.7. Protecția mediului

Elemente ale cadrului natural și zone protejate:

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.

Relaționarea funcțiunii propuse cu mediul natural:

Se va avea în vedere ca funcțiunea propusă să se integreze cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului cu construcții cât mai optimizat, cu amenajări de spații verzi care să respecte cerințele minime conform cadrului legal în vigoare.

Pe amplasamentul studiat nu se vor desfășura activități productive poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Zona studiată nu se află în zonă supusă riscurilor naturale.

Epurarea apelor uzate și deșeurilor:

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Spații verzi:

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca în vigoare.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism se află în totalitate în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.

În cadrul zonei reglementate nu există terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public.

Bilanțul teritorial privind proprietatea asupra terenurilor este următorul:

TIPURI DE PROPRIETATE A TERENURILOR	Suprafața (mp)	%
A) DOMENIUL PUBLIC	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al statului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al județului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al municipiului	0.00	0.00
B) PROPRIETATE PRIVATĂ	21601.00	100.00
Terenuri din domeniul privat al statului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul privat al municipiului	0.00	0.00
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	21601.00	100.00
TOTAL	21601.00	100.00
C) CIRCULAȚIA TERENURILOR		
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0.00	0.00

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii reglementărilor și intervențiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost analizată situația existentă în ceea ce privește zonificarea funcțională, condițiile de circulație și de acces, proprietatea asupra terenurilor, echiparea tehnico-edilitară și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aflat în vigoare.

Pe baza analizei situației existente a zonei și a faptului că zona studiată se află în curs de dezvoltare, se consideră oportună propunerea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Propunerile de dezvoltare urbanistică din cadrul prezentei documentații au în vedere:

- asigurarea condițiilor de amplasare a construcțiilor
- organizarea circulației interioare și asigurarea parcajelor necesare bunei funcționări a obiectivelor propuse

Principalele criterii arhitectural-urbanistice de organizare a sitului, pe direcția încadrării obiectivului în contextul imediat sunt următoarele:

- găsirea unui raport convenabil:
 - între teren și ariile ocupate cu construcții
 - între spațiu verde și spațiu construit
- stabilirea regimului maxim de înălțime prin limitarea acestuia în vederea înscrierii în contextul spațial – volumetric imediat
- stabilirea indicilor maximi de ocupare a terenului
- organizarea circulației auto și a celei pietonale interioare sitului.

Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moșoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE
CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE
FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI
EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE,
STR. CHEILE BACIULUI, NR. 4, CLUJ-NAPOCA**

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moșoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. INTER PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	111/2020
DATA PREDĂRII	2021



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian M^osoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL:
S.C. INTER PROIECT S.R.L.

DIRECTOR: arh. Teodor Raiciu

ŞEF PROIECT: arh. Amalia Gyemant

PROIECTANŢI: arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moşoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



C. CUPRINS

A.FIŞA PROIECTULUI.....	2
B.LISTA SEMNĂTURILOR.....	3
C.CUPRINS.....	4
D.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	6
CAPITOLUL I.PRINCIPII GENERALE.....	6
Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism.....	6
Articolul 2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism.....	6
Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism.....	7
CAPITOLUL II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	8
II.1.Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.....	8
Articolul 4. Prevederi generale.....	8
Articolul 5. Suprafeţe împădurite.....	8
Articolul 6. Resursele subsolului.....	8
Articolul 7. Resurse de apă şi platforme meteorologice.....	8
Articolul 8. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.....	8
Articolul 9. Zone construite protejate.....	8
II.2.Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public.....	8
Articolul 10. Expunerea la riscuri naturale.....	8
Articolul 11. Expunerea la riscuri tehnologice.....	9
Articolul 12. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	9
Articolul 13. Asigurarea echipării edilitare.....	9
Articolul 14. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor.....	9
Articolul 15. Procentul de ocupare al terenului.....	10
Articolul 16. Lucrări de utilitate publică.....	10
CAPITOLUL III.CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	11
III.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.....	11
Articolul 17. Orientarea faţă de punctele cardinale.....	11
Articolul 18. Amplasarea faţă de drumuri publice.....	11
Articolul 19. Amplasarea faţă de căi ferate.....	11
Articolul 20. Amplasarea faţă de aliniament.....	11
Articolul 21. Amplasarea în interiorul parcelei.....	11
III.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	12
Articolul 22. Accese carosabile.....	12
Articolul 23. Accese pietonale.....	12
III.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	12
Articolul 24. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente.....	12
Articolul 25. Realizarea de reţele edilitare.....	12
III.4.Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor.....	12
Articolul 26. Parcelarea.....	12
Articolul 27. Înălţimea construcţiilor.....	13
Articolul 28. Aspectul exterior al construcţiilor.....	13
III.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejurimi.....	13



®
www.interproiect.ro
office@interproiect.ro
interproiect@yahoo.com
NR.REG.COM. J12/1801/1991; CIF RO213149;

S.C. INTER PROIECT S.R.L.

400132 Cluj-Napoca, str.Gen.Traian Moșoiu, nr.48, ap.5-6
Tel.: 0264.440443 Fax: 0264.440447
CONT RO058 BTRL 0660 1202 W971 14XX



Articolul 29. Parcaje.....	13
Articolul 30. Spații verzi și plantate.....	13
Articolul 31. Împrejmuiri.....	13
CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	14
Articolul 32. Intrarea în vigoare.....	14
CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	14
.....	14
Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial.....	15

Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Prezenta documentație a fost întocmită pentru aprobarea documentației "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE, strada Cheile Baciului, nr. 4, Cluj-Napoca".

Prezentul regulament local de urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prezederilor P.U.Z.. Prezentul regulament local de urbanism reia întocmai prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj.

Regulamentul local de urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea apelor nr. 107/1996 *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea locuinței nr. 114/1996 *cu modificările și completările ulterioare*.
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor *cu modificările și completările ulterioare*.
- Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice.
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea 215/2001 - Legea administrației publice locale *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *cu modificările și completările ulterioare*.
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- HG nr 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe *cu modificările și completările ulterioare*.
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului *cu modificările și completările ulterioare*.
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică *cu modificările și completările ulterioare*.
- Lege nr. 47/2012 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților *cu modificările și completările ulterioare*.
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară *cu modificările și completările ulterioare*.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții *cu modificările și completările ulterioare*.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea

teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare:

- Plan Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj.

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita reglementată prin P.U.Z.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Articolul 4. Prevederi generale

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Articolul 5. Suprafețe împădurite

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se regăsesc suprafețe aparținând fondului forestier.

Articolul 6. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în zona reglementată prin prezentul P.U.Z., modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Articolul 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se regăsesc cursuri de apă.

Articolul 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se regăsesc zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

Articolul 9. Zone construite protejate

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se regăsesc monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție aferente acestora sau zone construite protejate.

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

Articolul 10. Expunerea la riscuri naturale

Zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu este expusă riscurilor naturale.

Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.

Articolul 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea construcțiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.

Prin riscuri tehnologice se înțeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale"/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.

Articolul 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.

Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordinul 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (1)).

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se crează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (2)).

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.²

Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.

Articolul 13. Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.

Articolul 14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei.

Articolul 15. Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limitele stabilite în prezentul regulament.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform Legii 350/2001 completată și actualizată).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției Civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform Legii 350/2001 completată și actualizată).

Articolul 16. Lucrări de utilitate publică

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se regăsesc terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.

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 aliniatul anterior (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (2)).

Articolul 18. Amplasarea față de drumuri publice

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, acceselor, amenajărilor sau instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emisă de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al Ministrului transporturilor sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcție pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (conf. H.G. nr. 490/2011).

Articolul 19. Amplasarea față de căi ferate

Zona reglementată prin prezentul PUZ nu se suprapune cu zonele de protecție aferente căilor ferate.

Articolul 20. Amplasarea față de aliniament

Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public .

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurile.

Articolul 21. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 22. Accese carosabile

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului organelor administrației publice competente.

Articolul 23. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 24. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Articolul 25. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 26. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Articolul 27. Înălțimea construcțiilor

Condițiile concrete privind regimul maxim de înălțime al construcțiilor sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Articolul 28. Aspectul exterior al construcțiilor

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

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 29. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Articolul 30. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare).

Articolul 31. Împrejurimi

Condițiile concrete privind împrejurirea construcțiilor sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 32. Intrarea în vigoare

Prezentul regulament devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

Zona funcțională	UTR	Definire
Zonă de activități economice cu caracter industrial	Ei	Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial

1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale

1.1. Condiționări primare

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens masterplanuri și PUZ.

Temele tratate trebuie să vizeze:

reorganizarea activităților - economic și spațial

(a) restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale

(b) segmentarea marilor unități

(c) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield

(d) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici

(e) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial

(f) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane

(g) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun

(h) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale

(i) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor

(j) reabilitarea spațiului public

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - se va aplica regulamentul aferent Ei

CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**1.2. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU PUG – 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 servituțile 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 servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

1.3. Reglementări pentru spațiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 PUG și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 PUG). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2.1. Utilizări admise

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

(a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

(c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc

(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial

(e) formare profesională

(f) poli tehnologici, de cercetare etc

2.2. Utilizări admise cu condiționări

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

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

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**2.3. Utilizări interzise**

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1 și punctul 2.2.

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

3.1. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se conservă de regulă structura parcellară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

(e) să aibă formă regulată

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

3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

3.5. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.

Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

3.7. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

3.9. 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.

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.10. Spații libere și spații plantate

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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

3.11. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. Maxim = 60%

4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. Maxim = 1,2

Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron