

Plan Urbanistic Zonal, Str.Becaş nr.40, Cluj-Napoca, municipiul Cluj– REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ "Becaş 40" - instituire de subzonă S_Et_Becaş _Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe strada Becaş, nr.40, Cluj-Napoca, la intersecție cu strada Fagului și reprezintă o parcelă de colț pe care în prezent există o construcție P+2E, cu suprafața construită la sol (conform CF nr.251289-C1) de 211mp – având funcțiunea de service auto la parter și locuire la etajele 1 și 2.

Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației parterului clădirii din service auto în spațiu comercial de proximitate și schimbarea destinației etajelor superioare din locuire în spații de birouri.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

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

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Locuințe de servicu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfășurată în spațiile cu altă funcțiune de la parter.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de tip individual;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente
- Ansamluri monofuncționale rezidențiale;
- Construcții provizorii de orice natură;



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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, 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 15 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea din aliniament se va realiza conform planșei de reglementări.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale aliniamentelor se va păstra poziția imobilelor propuse în plașa de reglementări, indiferent de distanța față de aliniamentul nou creat.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile nou propuse se vor retrage față de limitele laterale – spre S-V minim 3 m .

Relația construcției cu limita posterioară- Nord-Vestică NC -165 conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează, construcțiile nou propuse continuând fațada clădirii existente. Astfel retragerea de 1.20 m față de limita nordică se păstrează.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe parcelă se află o construcție care se păstrează și se refuncționalizează. Construcțiile nou propuse se vor alipi de construcția existentă, continuându-i fațadele pe direcția NE-SV. Forma și dimensiunea parcelei nu permite amplasarea de construcții suplimentare cu distanțe între ele.

5. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, în măsura în care acest lucru este posibil.

Accesul auto se va face din str. Fagulului.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. 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, conform Anexei 2 la RLU.

Parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent și cu acces direct din circulațiile auto publice, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2E, D+P+E, P+2E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansardă)

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 metri.



În cazul construcțiilor existente, se va păstra regimul de înălțime, restructurarea, modernizarea, schimbarea destinației, amplificarea acestora fiind permisă cu păstrarea înălțimii existente.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele și alte elemente de signalistică vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul Regulament.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public de pe strada Fagulului și strada Becaş, desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public limitat conform programului de funcționare al spațiului comercial.

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

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale suprafeței parcelei, respectiv a subzonei, procentul de spațiu verde se va calcula prin raportare la suprafața parcelei inițiale.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime de maxim 80 cm și o parte transparentă realizată din grijal metalic care va permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirea nu va depăși înălțimea de 2,2 m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

În situații particulare precum parcele de colț și în situații în care funcțiunea o permite, este recomandată realizarea parțială a împrejmuirilor și amenajarea parcelei ca un continuum urban, corelat cu proiectele de dezvoltare și extindere demarate de autoritățile locale.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un - POT maxim de 40% - pentru parcele comune.

- POT maxim de 50% - pentru parcele de colț.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim de 1,8 – pentru parcele situate în interiorul unor UTR-uri de orice alt tip.

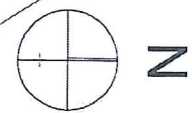
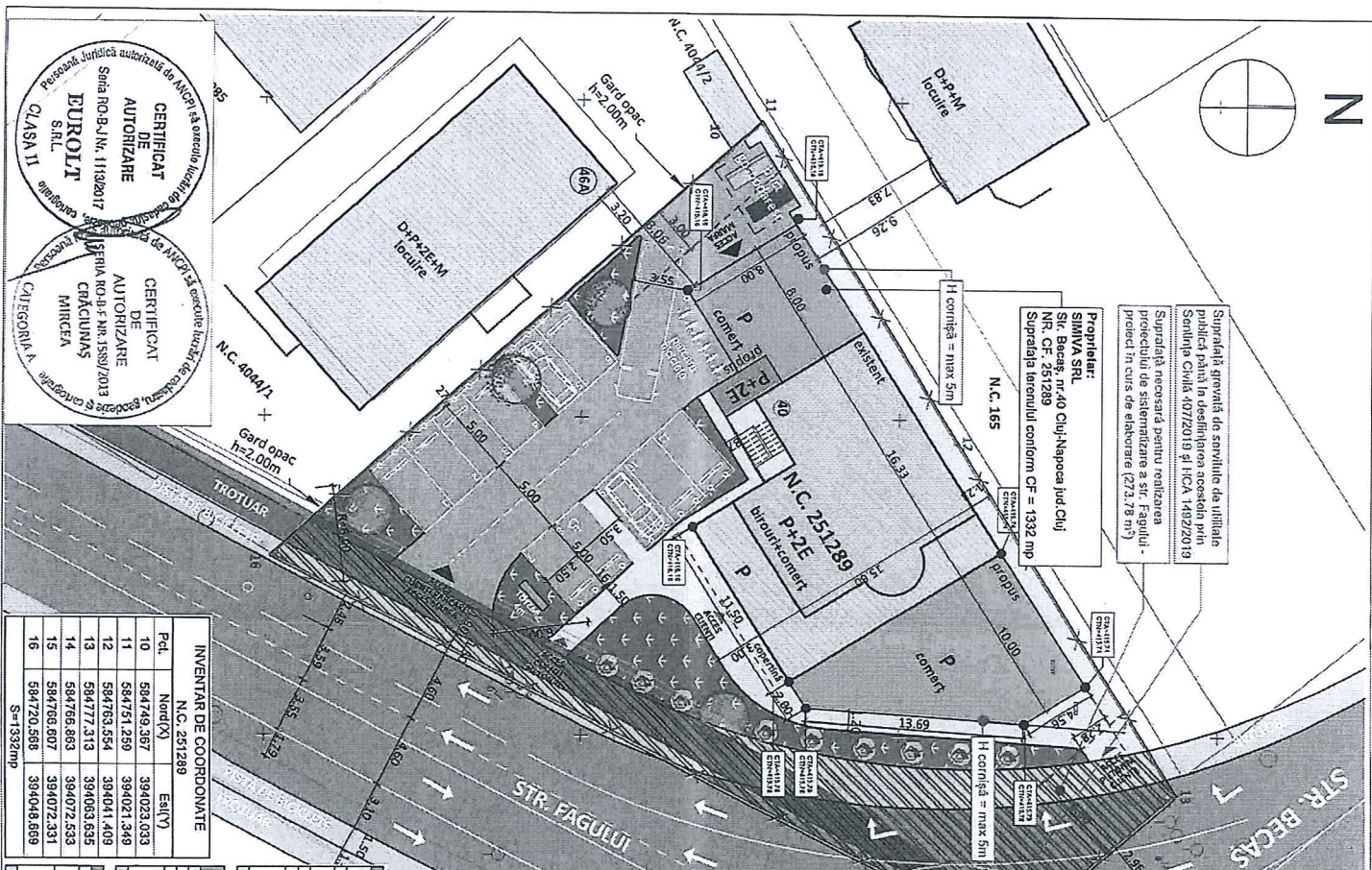
- CUT maxim de 2,2 – pentru parcele de colț.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Digitally signed by Vlad-
Andrei Negru
Reason: I am the author
of this document
Date: 2022.06.21
16:32:06 +03'00'

pagina 3 din 3



Suprafața aferentă de servitute de utilitate publică până în descrifinioa accesului pe Șosea Civilă 40722019 și N.C.A. 14022019
 Suprafața necesară pentru realizarea proiectului de sistematizare a str. Fagulul - proiect în curs de elaborare (273.78 m²)

Proprietar:
 SIMONA SRL
 Str. Beceaș, nr.40 Cluj-Napoca, Județul Cluj
 N.C. CF.: 251289
 Suprafața terenului conform CF = 1332 mp

Personă juridică autorizată de ANPC și așezată în Registrul Comercial
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seta NO-BU-N, 1112047
BUROLI SRL
 Categoria de activitate: 4722
 Către ANPC și ANP
 Personă juridică autorizată de ANPC și așezată în Registrul Comercial
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seta NO-BU-N, nr. 1190/2013
CRACIUNUS MIRCEA SA
 Categoria de activitate: 4722
 Către ANPC și ANP

INVENTAR DE COORDONATE		N.C. 251289	
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
10	584749.367	394023.033	
11	584751.259	394041.349	
12	584763.654	394041.409	
13	584777.313	394063.635	
14	584766.883	394072.553	
15	584766.807	394072.331	
16	584720.568	394048.889	

S=1332mp

No. crt.	Numele proprietății	No. crt.	No. crt.	Actualitate		Proiectat	
				AM	%	AM	%
1	Teren de construcție	1332.00	100.00%	1332.00	100.00%	1332.00	100.00%
2	Suprafață de teren în proprietate	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Suprafață de teren în proprietate	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	Suprafață de teren în proprietate	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5	Suprafață de teren în proprietate	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

LEGENDA PROIECT			
[Symbol]	Construcții existente	[Symbol]	Acces pietonal / Acces auto
[Symbol]	Construcții propuse	[Symbol]	Circulație auto publică
[Symbol]	Linia de proprietate	[Symbol]	Circulație bicicletă publică
[Symbol]	Linia zonei studiate	[Symbol]	Circulație auto privată (cașosabil)
[Symbol]	Canalizare pluvială	[Symbol]	Circulație bicicletă privată
[Symbol]	Canalizare sanitară	[Symbol]	Soluție terasă, PROPUSĂ amănunțit pe sol existent
[Symbol]	Punct stație	[Symbol]	Fără transparenți
[Symbol]	Camin vizitare canal	[Symbol]	Canal vizitare canal
[Symbol]	Hidranți	[Symbol]	Calea gaz
[Symbol]	Canalizare pluvială	[Symbol]	Ștaip electricitate
[Symbol]	Calea aerului gaz	[Symbol]	Vegetație existentă
[Symbol]	Vegetație nouă - PROPUSĂ	[Symbol]	Semn de circulație
[Symbol]	Vegetație înaltă - PROPUSĂ	[Symbol]	LAGER FURNICULDES
[Symbol]	Vegetație mijie - PROPUSĂ	[Symbol]	GRINDSON KINGS
[Symbol]	Vegetație joasă - PROPUSĂ	[Symbol]	Vegetație înaltă - PROPUSĂ
[Symbol]	Vegetație joasă - PROPUSĂ	[Symbol]	Vegetație mijie - PROPUSĂ
[Symbol]	Vegetație joasă - PROPUSĂ	[Symbol]	Vegetație joasă - PROPUSĂ

UTR S. Et. - Subsonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial	
Reglementări (extros PUIG)	50%
POT max/min, parcare de colț	2.20
Sp. Verde min/max pe sol natural	20%
Regim de înălțime	(1-59)725-11R
Înălțimea maximă a construcției - m	22
Înălțimea minimă a construcției - m	25
SITUAȚIA PROPUȘĂ	1332.00
Suprafața teren, conform. C.F. nr. 251289	398.24
Alte destinații propuse	720.26
Alte destinații propuse	29.50%
POT PROPOUS	0.24
Regim de înălțime propus - nu se modifică	P+2E
Necesar parcați	226.40
Alte utilizări suprapuse de vizitare - mp	7
Necesar parcați funcțiuni comerciale - 1. Lic. de parcare în 15 mp suprapuse de vizitare, pentru funcții comerciale, magazinelor, atelierelor, atelierelor de reparare, etc.	4
Necesar parcați biouri - 1. Lic. de parcare în 50 mp Au, pentru funcții de activitate publică	11

Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2021.04.13 14:43:46 +0300
 Autentitate a conținutului electronic și a suprafeței de semnătură conform C.F. nr. 251289 și C.F. nr. 251289
 în curs de elaborare.

**ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP**

Ștaip electricitate
 Vegetație existentă
 SEMN DE CIRCULAȚIE
 LAGER FURNICULDES
 GRINDSON KINGS
 Vegetație înaltă - PROPUSĂ
 Vegetație mijie - PROPUSĂ
 Vegetație joasă - PROPUSĂ

SEF PROIECT	arch. Vlad Negru
PROIECTAT/ DESENAT	arch. Simona Zinca
	arch. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR:	Moga Mircea Marius - PLAZA ROMANIA OFFICES, ETAJUL 2, Bd. Timisoara nr. 26, Sector 6 BUCUREȘTI	FAZA:	Aviz Arh. Șef
DENUMIRE:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr. 350/2001 modificată și actualizată pentru înlocuirea de subzonă S_Et Str. Beceaș, nr. 40 CF. nr. 251289 și 251289-C1	SIMBOL:	984/2020
PLANSA:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE A.04	DATA:	04/06/2021
	revisia: 01	SCARA:	1:300