

## UTR M3\_CBZ – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

### SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. Bună Ziua, fn, pe frontul nordic, adiacent parcelei pe care se află supermarketul Lidl. Cartierul Bună Ziua s-a dezvoltat în ultimi 15 ani de-al lungul arterei omonime într-o modalitate tipică vidului legislativ din domeniul urbanismului, anterior anului 2009 și a lipsei de previziune a PUG-urilor de generația a doua. Dezvoltarea pe un parcelar de tip agricol și din aproape în aproape a dus la o serie de disfuncții privind în special circulațiile realizate în special în sistem "cul-de-sac" foarte lungi și fără conexiuni între ele. Totodată lipsesc dotările publice ample necesare și o ierarhizare a spațiilor urbane. Aria reglementată, având dimensiuni ample, 1,7 ha, și fiind poziționată central în cadrul ansamblului, are valența de a deveni un pol central al cartierului și a rezolva o bună parte din disfuncțiile menționate.

### SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport. Locuirea va ocupa maxim 30% din aria utilă totală a imobilului.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Spațiile comerciale, galerii, supermarketuri, etc, indiferent de suprafață, vor fi integrate în imobile mixte care vor avea funcțiuni de locuire, birouri, sănătate, etc. la etajele superioare.

Spații verzi amenajate cu acces public nelimitat; alei pietonale, velo, și alei care să permită accesul auto exclusiv pentru întreținere, mentenanță și vehicule pentru intervenții de urgență; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot în limitele admise la nivelul ferestrelor vecinilor.

Elemente aferente infrastructurii necesare întreținerii și utilizării spațiilor verzi cu acces public (edicule pt. depozitare de echipamente de grădină, pompe, grupuri sanitare publice, puncte de vânzare alimente/înghețată etc.) amplasate în clădiri subterane sau supraterane cu regim de înălțime parter, cu aria desfășurată mai mică de 50 mp.

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 refoșibile;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

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.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 11 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: 1-5S+D+P+M+8+Eth, 1-5S+2D+P+M+7+Eth. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic cu suprafața maximă de 20% din amprenta etajului de mai jos. (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 40 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 45 metri.

În sensul prezentului regulament nu se consideră nivele retrase etajele cu funcțiuni de locuințe sau birouri situate deasupra nivelurilor cu funcțiuni comerciale și conexe și care au o amprentă redusă față de acestea. Nu se vor considera etaje retrase nivelurile superioare parțiale de locuințe sau alte funcțiuni și nici etajele tehnice.

#### 11. 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.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Dacă în cadrul ansamblului se vor realiza corpuri de clădiri de înălțimi diferite, terasele vizibile de la etajele superioare vor fi realizate în sistem înierbat.

Închiderea cu sticlă, polycarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai în interiorul balconului sau a logiei locuinței pe care o deservește.

Conducerea țevelor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Folosirea a două sau mai multe culori de zugrăveală diferite pe același plan al fațadei fără elemente de rost între ele este interzisă.

Subsolurile, demisolurile, parterele și mezaninele cu funcțiuni comerciale și terțiare vor avea o tratare unitară. Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite. Se interzice placarea sau zugrăvirea unor sectoare de fațadă a parterului/demisolurilor pentru a marca un anumit spațiu comercial sau de servicii. Utilizarea plăcărilor cu plăci metalice (tip bond, caste din aluminiu, etc.) este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai pe zona subsolurilor parțiale, a demisolurilor, parterelor și mezaninelor, în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel; cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



## UTR S\_Is\_CBZ – Subzonă de instituții și servicii publice

### SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe str. Bună Ziua, fn, pe frontul nordic, adiacent parcelei pe care se află supermarketul Lidl, cu acces din str. Gogu Constatinescu, prelungită și sistematizată prin acest plan urbanistic zonal.

Prezența acestora este necesară pentru satisfacerea nevoii stringente a cartierului Bună Ziua de zone dedicate instituțiilor și serviciilor publice de adresabilitate locală.

### SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria funcțiunilor menționate anterior.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

#### 4. 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 30 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.
- d) să aibă formă regulată.

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

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul str. Gogu Constantinescu propus prin acest plan urbanistic zonal cu minim 5 metri.

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

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim  $h/2$ , nu mai puțin de 4,5 m, cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 privind însorirea.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim  $h/2$ , nu mai puțin de 6 metri, cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 privind însorirea.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului functional propus.

Speciile vegetale alese 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.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

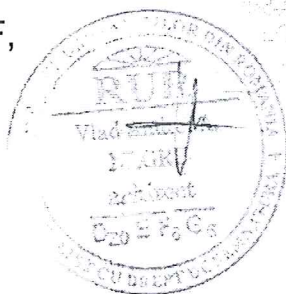
##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 60%**.

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 2,2**.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP









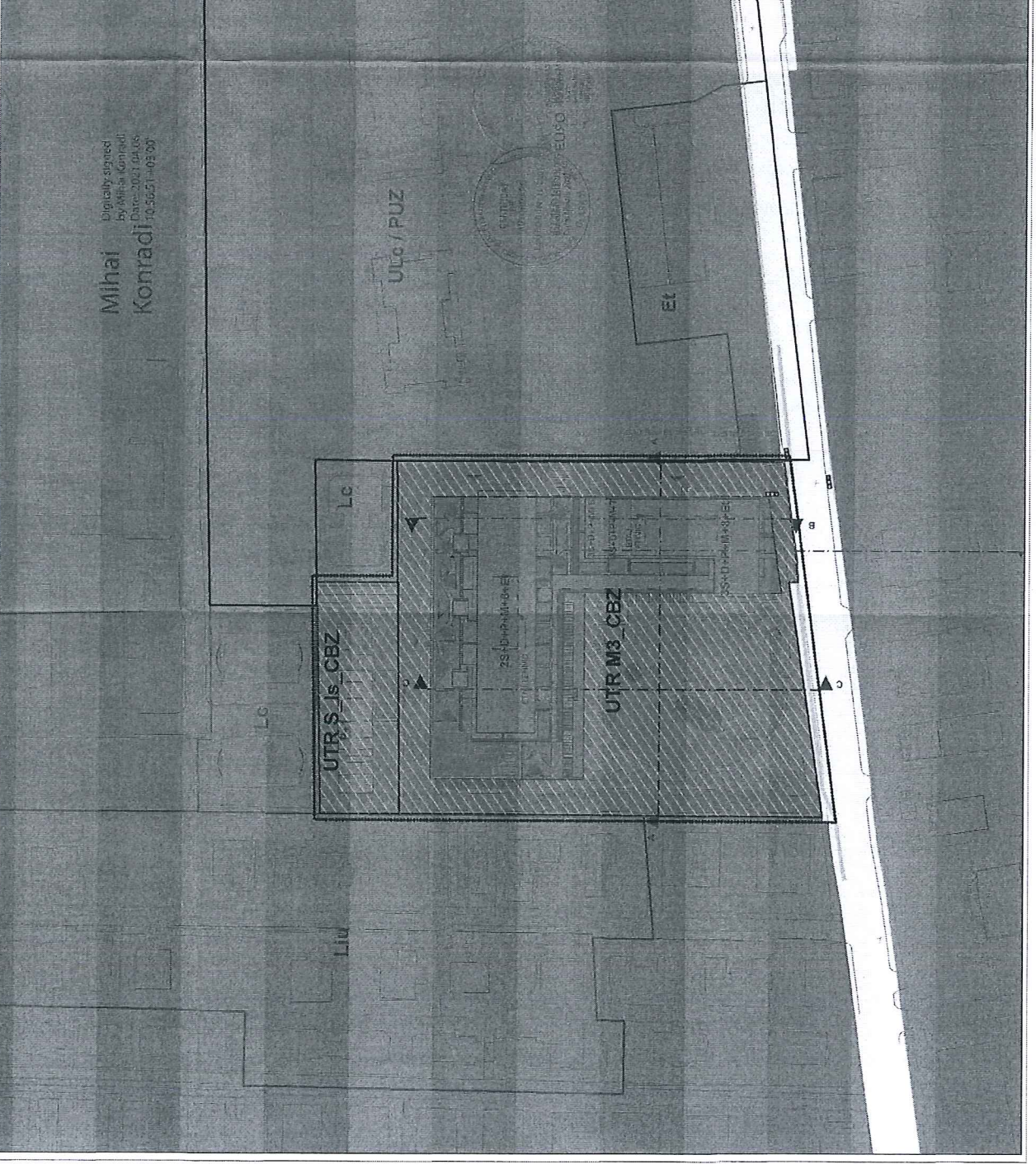




ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.

SIRUL DE TERENURI		EXISTENT		PROPOUS	
nr. crt.	Forma de proprietate	MP	%	MP	%
1	Teren proprietate privată	19262.00	100.00%	7397.46	38.40%
2.1	Teren propus spre trecere în domeniul public - aferent UTR S la CBZ	0.00	0.00%	2221.86	11.53%
2.2	Teren propus spre trecere în domeniul public - Drumuri	0.00	0.00%	4822.33	25.04%
2.3	Teren propus spre trecere în domeniul public - Spații verzi amenajate cu acces public nelimitat	0.00	0.00%	4820.35	25.03%
Total		19262.00	100.00%	19262.00	100.00%

NOTA: Dezmembrarea pentru cedarea suprafeței în domeniul public se va face după recepția lucrărilor finale de construcție.



**TEREN STUDIAT**

**LEGENDA**

- Limita zonei în studiu
- Limita UTR
- Limita cadastrale
- Proprietate privată a persoanelor fizice și persoane juridice private
- Domeniu public al UAT Cuij
- Proprietate privată propusă spre trecere în domeniul public al UAT Cuij, cu titlu gratuit, după recepția imobililor, drumurilor, amenajărilor și amenajărilor propuse



SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru
PROIECTAT	Arh. Bogdan Manole
DESENAT	Arh. Ioana Olean
Arh. Dana Avram	

PLANSA:	A26
PROPRIETATEA SUPRA	TERENURILOR
DATA:	5/5/2022

INVENTARIER	EMERGENT REAL ESTATE S.A
PROIECTANT	Cuij-Napoca Cuij Romania
PUZ	
DATE	9/9/2020
SCARA:	1:1000
DATA:	5/5/2022

*Handwritten signature in blue ink.*