

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 216805 din 30.04.2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1944 din 18.05.2020

în scopul: ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA (SE VA VEDEA PCT.4) (SE VA VEDEA PCT. 4)

Ca urmare a cererii adresate de DIF URBANO CONSTRUCT S.R.L , CUI 41252196,cu domiciliul în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca , str. Calea Turzii, nr.239F telefon/fax 0728287592, e-mail studio@arhimar.ro, înregistrată la nr. 216805 din 30.04.2020.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, str. Bdul Muncii , nr. F.N., sau identificat prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

*In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014*

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilitată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată, situata preponderent in UTR=ULc, parțial in UTR=UM3 și parțial in UTR=Vpr.

#### SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituti pentru obiective de utilitate publică - nu este cazul

Alte restrictii – imobilul este situat parțial în zona de siguranță/protectie a liniilor de înaltă tensiune

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Folosinta actuala: arabil

Suprafata:35000 mp

Încadrat în zona de impozitare "D", conform H.C.L. 1064 din 19.12.2018.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se află imobilul -nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC aferent UTR=UM3:

Destinația zonei: UM3 -zonă de urbanizare, Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcții mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare a terenurilor.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

**Etapele procedurii implică:**

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării terenurilor, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituitele de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituitele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economiici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (optional);

reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețelele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G, se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri

dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

Prin PUZ de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerentei dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.

### UM3 / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emitera autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Clădirile existente, inscrise în CF 'cu acte' și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, finanțier-bancare, terțiere, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, locuințele vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțuni de interes pentru public.

### Art.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 care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțuni));

(b) 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.

### Art.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 refolosibile.

Comerț en gros.

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### 3. REGIMUL TEHNIC aferent UTR=UM3:

#### REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția 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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului sef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).

Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuar de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicliști 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.**SECTIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### Art.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 mai mare sau egală cu 30 m;

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

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

#### Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi

de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### **Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientare spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientare spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

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

#### **Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcții diferite în interiorul același parcele, necesarul de paraje va fi determinat prin însumarea numărului de paraje necesar fiecărei funcții în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcție.

Alternativ, parajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de paraje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

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

S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

## **Art.10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor înscrie într-o înăltime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înăltima maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înăltima totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înăltime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înăltime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înăltime de (1-3S)+P+8.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înăltime mai mari, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

## **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înăltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

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

## **Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

construcțiilor.

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

#### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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 transparent sau opac.

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

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

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,0

### 2. REGIMUL ECONOMIC -aférent UTR=ULc:

Destinația zonei: ULc - zonă de urbanizare , ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială - ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

1 obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviturile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;  
2 obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);  
3 elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, serviturile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economiți (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (optional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20-25 la sută din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10 la sută din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementările P.U.G. și R.L.U.

(4) aprobarea P.U.Z.

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.: rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. P.U.Z. poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor: dezvoltare pe bază de masterplan - implică utilizarea unui teren de mari dimensiuni, neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare. Se va utiliza de regulă atunci când există un unic dezvoltator ce dispune de întreaga suprafață de teren.dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism - implică (re)parcelarea terenurilor și stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deținători diferenți pentru parcelele rezultante din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G. se vor amplasa în cadrul P.U.Z. de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se pot introduce și zonări de tipul:

**S\_UEt** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet.

Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a realizării investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e incadrată parcela. ULc / PUZ Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Clădirile existente, inscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt incadrate.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### **Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective.

**S\_UVa** - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent UVa.

**S\_Uls** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

**S\_UEt** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Uet

### **Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

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

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

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

### **Art.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 refolosibile.  
Comerț en gros.  
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.  
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.  
Constructii provizorii de orice natură.  
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.  
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.  
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **3. REGIMUL TEHNIC aferent UTR=ULc:**

#### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului sef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuar de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

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

### **Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

În cazul:

dezvoltării pe bază de masterplan terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente - străzi etc - sau alte proprietăți, va constitui o singură parcelă.

dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

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

### **Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. P.U.Z. de urbanizare va stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte; Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcții la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

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

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

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

#### Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

a înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientare spre zona de învecinare camere de locuit;

b jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientare spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### Art.8. . CIRCULATII ȘI ACCESE

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

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

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

#### Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

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

Alte activități:

- conform Anexei 2

Atunci când se prevăd funcții diferite în interiorul același parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcții în parte.

S\_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

**S\_UEt** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent UEt.

#### **Art.10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înăltime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare.

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

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înăltimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înăltimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înăltime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

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

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înăltime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului - țiglă ceramică sau tablă lisă făltuită în cazul acoperișelor inclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

#### **Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public. Alternativ, se poate prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% 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 aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

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

#### Art.14. ÎMPREJMUIRI

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $35\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit:

P.O.T. maxim = 35%

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

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

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,2

## 2. REGIMUL ECONOMIC - aferent UTR= VPr

Destinatia zonei: UTR=VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

### CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră - rețelele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice

sau cu risc natural de alunecare.

#### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimarea destinației acestei categorii de spații.

#### **Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

#### **Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă;
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului

funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(d) construcții subterane;

(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți constructii.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității..

#### **Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

#### **3. REGIMUL TEHNIC - aferent UTR=VPr**

##### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

##### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI - Nu e cazul.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - Nu e cazul.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - Nu e cazul.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - Nu e cazul.

##### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de

îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

**Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - Nu e cazul.**

**Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Nu e cazul.**

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

#### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

#### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 0%**

**Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0**

### **4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:**

- În baza H.C.L. nr. 579/2018 s-a modificat parțial și completat Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj - Napoca", aprobată cu H.C.L. nr 493/22.12.2014.

- Parcă este situată preponderent în **UTR=ULc**, parțial în **UTR=UM3** și parțial în **UTR=Vpr**. În conformitate cu **Conditionari Primare** pentru terenurile situate în **UTR=Vpr** - "este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.".

- Potrivit atr. 32, al. (1) lit.c În cazul în care prin cererea pentru emitera certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobată pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să condiționeze autorizarea investiției de aprobată de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobatarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în

vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

**NOTĂ:** - S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism in scopul "Elaborare PUZ de urbanizare in vederea construirii unui ansamblu cu functiuni mixte-comerț,servicii,locuințe colective".

- Se solicita elaborare PUZ pentru C.F. nr. 314605 (CF vechi:3310 Someseni), nr. top 930/3/1/2, C.F. nr. 314676 (CF vechi:3311 Someseni), nr. top 930/3/1/3.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA (SE VA VEDEA PCT.4) (SE VA VEDEA PCT. 4)

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B**

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO),  
EMAIL:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emisarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emisarea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### **5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism;

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la

zi, în cazul în care legea nu dispune altfel.

c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C.              D.T.A.D              D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	X salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

Pentru PUZ se vor obține:

- Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z. (conform Legii nr. 350/2001 art. 32, alin. 1, lit. c)

- Aviz Arhitect-Sef pentru P.U.Z.

- H.C.L. pentru PUZ

- Aviz Primărie - Directia Tehnică - Serviciul Siguranta circulatiei

- Avize amplasament: S.C. Compania de Apă Somes S.A, S.C. DelGaz Grid S.R.L., S.C. Electrica S.A., S.C. Telekom Romania Communications S.A.

- Aviz Directia de Sănătate Publică a Județului Cluj

- Aviz S.C. Transelectrica S.A.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu              protecția civilă              sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.  
- studiu geotehnic

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ( copie ) - act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Dovada înregistrarii proiectului la ordinul Arhitectilor din Romania ( 1 exemplar original )

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desființare va fi insotita de urmatoarele documente:

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa RUR pentru PUZ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,  
EMIL BOȚ

SECRETAR GENERAL ,  
Aurora Rosca

ARHITECT ŞEF  
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

Inspector asistent,  
ing. Roxana Paraschiv  
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 355.00 lei, conform Chitanței nr. Ref tranzactie 226462517 din 30.04.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de 19.05.2022 până la data de 18.05.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Primar,*

EMIL BOȚ

*Arhitect-șef,*

DANIEL POP

*Sef serviciu,*

SANDA SPIROIU

*Secretar general,*

AURELIA ROȘCA

*Director executiv,*

CORNELIU CIUBAN

Data prelungirii valabilității: 17.03.2022.

Achitat taxa de 106,50 lei, conform Chitanței nr. OP.50 din 10.03.2022.  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

*prelungit în baza cererii nr. 3746011 10.03.2022,*

*Gutăciu,*

*Roxana Paraschiv*

INCADRARE IN LOCALITATE SC. 1:5000

LEGENDA



PLAN INCADRARE IN ZONA

Sc. 1:5000

L-34-48-C-b-1-III

C.F. 314676(311 SONESCU)  
C.E. 314676(311 SONESCU)

Nr. 1029 dir. 18 MAY 2020



JUDETUL CLUJ - PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1029 dir. 18 MAY 2020

Arhitect set

1029

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

22.2.2020

## INCADRARE IN P.U.G.

U.T.R. UM3 - Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis,

adiacentă principalelor artere de trafic și înălțimi maxime  $(I-3S)+P+6+1R$

P.O.T. max. admis = 40 % și

C.U.I. max. admis = 2 ADC/mp teren

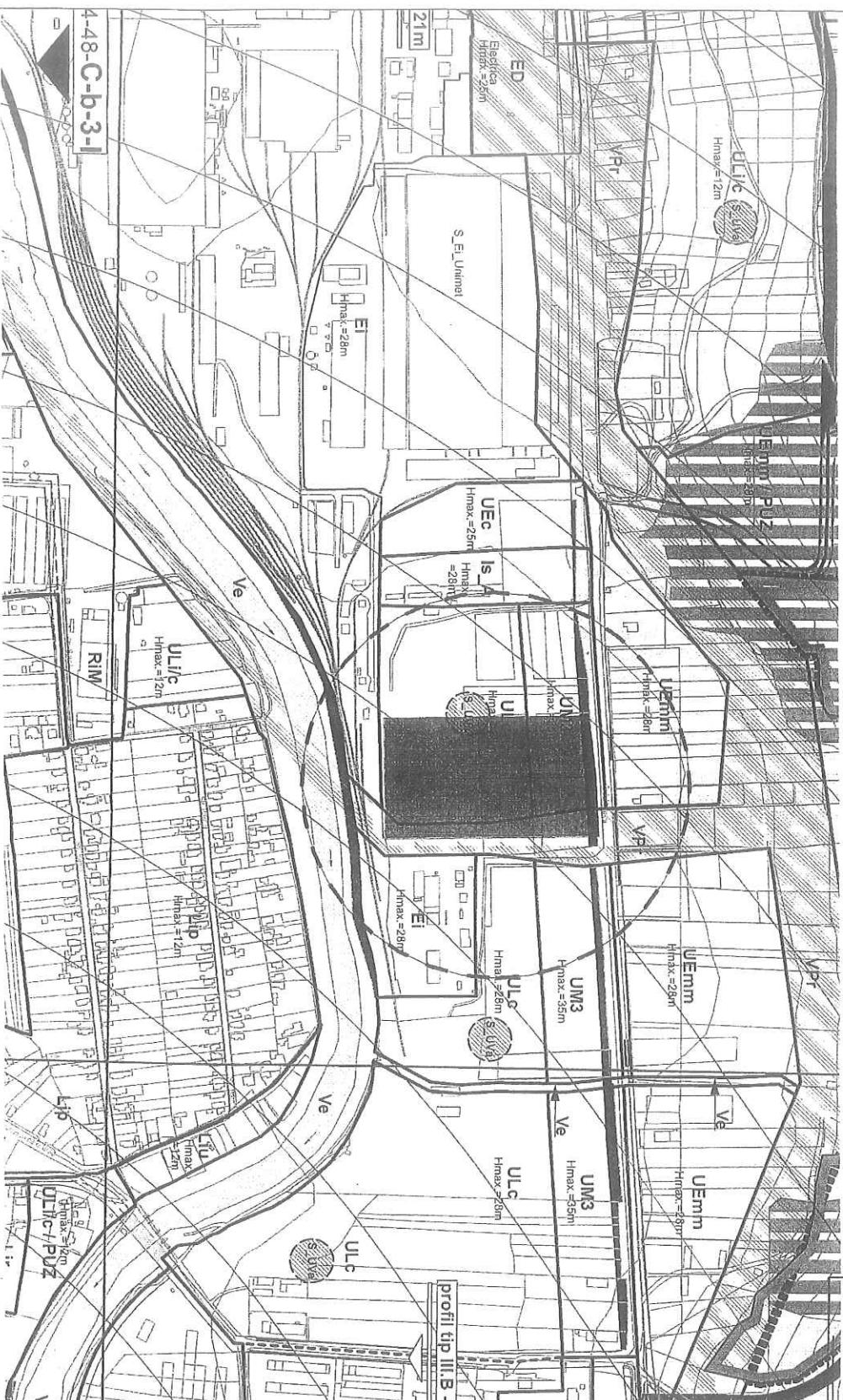
U.T.R. ULC - Zonă de urbanizare Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările

aferente și înălțimi maxime de  $(I-3S)+P+4+1R$

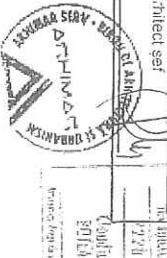
P.O.T. max. admis = 40 % și

C.U.I. max. admis = 1.2 ADC/mp teren

### LEGENDA



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM	
Nr. 194	dt: 18 MAY 2020
Arhitect sef	Valentin Moldovan
Dir. Of. de ARHITECTURA, SIGHETARI	Direcția de ARHITECTURA, SIGHETARI
Dr. Claudiu Bocea, nr. 17, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România	Dr. Claudiu Bocea, nr. 17, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
Tel.: +40 22 350 580, Fax: +40 22 350 322	Tel.: +40 22 350 580, Fax: +40 22 350 322
www.muncluj.ro	www.muncluj.ro



**A R H I M A R**

PROIECTARE, CONSTRUCȚII, CONSULTANȚĂ

+

+

Echipa de proiectare  
Arh. Cătălin Banuț  
Arh. stag. Adrian Baban

Verificat  
Arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect  
Arh. Claudiu Bocea

**P.U.Z de urbanizare în vedere  
construirii unui ansamblu cu  
funcțuni mixte: Comerț,  
servicii, locuințe collective**

**Beneficiar:**  
DIF URBANO CONSTRUCT SRL  
Calea Turzii, nr. 239F, Parter, Ap. 33, Mun. Cluj  
Napoca, Jud. Cluj

**Adresa investitorului**  
B-dul Muncii FN, Cluj-Napoca

**Project** \_\_\_\_\_  
Project nr. \_\_\_\_\_  
Scara \_\_\_\_\_  
Formal plină \_\_\_\_\_  
Data 30.04.2020 A3

4-48-C-b-3-1

**U.2**  
**PLAN DE INCADRARE IN  
PUG**

Acumularea și adunarea de către persoanele fizice sau juridice, în scopuri profesionale sau obiective, a informațiilor și datelor cu caracter confidențial și sensibil, care sunt publicate pe Internet și care sunt destinate unei persoane fizice sau juridice, este interzisă.

JUDETUL CLUJ - PRIMARIA MUNICIPULUI CLUJ-NAPOCA  
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 194 din 18 MAY 2020

Architect sef



04.05.2020  
04.05.2020

2221

1016

1016

04.05.2020  
04.05.2020

2221

1016

04.05.2020  
04.05.2020

2221

1016

04.05.2020  
04.05.2020

2221

1016

INVENTAR COORDONATE  
C.F. 314655 (3310 SOMESENI)

C.F. 314655 (3310 SOMESENI)

3311 SOMESENI

TOPO 2003/2012

72500mp

NR.CAO.

28235

TOPO 2003/2012

72500mp

Plan de situatie Sc. 1:2000

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200

397000

397200