**ROMÂNIA**
Judeţul **Cluj**
Primăria Municipiului **Cluj-Napoca**
Nr. **216805** din **30.04.2020**

# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1974 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 judetul Cluj, municipiul 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 şi/sau construcţii —, situat în **judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. B-dul Muncii , nr. F.N.**, sau identificat prin planul de încadrare în zonă, plan de situaţie.

***In temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

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

**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**
**Servituti pentru obiective de utilitate publica - nu este cazul**
**Alte restrictii – imobilul este situat partial in zona de siguranta/protectie a liniilor de inalta tensiune**
**Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori în zona de protectie 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 in care se afla imobilul -nu este cazul**

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

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

**SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**
**Caracterul actual**
**Terenuri cu destinaţie agricolă - păşuni, fânaţe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.**
**Caracterul propus**
**Zonă cu funcţiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulaţie ale municipiului.**

A. CONDIŢIONĂRI 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 Referinţă.

Etapele procedurii implică:

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

(2) obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociaţia de proprietari constituită în prealabil (sau de către toţi deţinătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial-funcţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:

constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);

reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;

unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. În cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică.

P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor PUG şi 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:

reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

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

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

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

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

Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza şi 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 instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri

redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / 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.

Comerţ en gros.

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

Comerţ şi alimentaţie 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 spaţiul public.

Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC aferent UTR=UM3:

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare şi amenajare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcţia imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului sef.

Pentru reţeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

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

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m şi va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepţia garajelor colective, pentru care adâncimea va fi

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

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafeţele 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 funcţiuni 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 investitiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.

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

Prin exceptie, în situaţia construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au acelaşi regim de înălţime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentaţiei tehnice pentru autorizaţia de construire, fără elaborarea unei documentaţii 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 situaţiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Clădirile existente, inscrise in CF 'cu acte" şi 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. Interventiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentatie de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

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

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de învăţământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spaţiile publice, locuinţele vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea de regulă funcţiuni de interes pentru public.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

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

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public ((să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni );

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie

**Art.10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 24 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 28 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

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

(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

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

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane de tip deschis. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.

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

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

**Art.12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament şi 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

**Art. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% şi minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

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

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 30% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea

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

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu faţă de limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spaţii destinate unor activităţi permanente;

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spaţii destinate unor activităţi permanente.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

Art. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

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

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

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

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanţe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.

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

S_Uls - Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

1 obţinerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituţile de utilitate publică, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză;
2 obţinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef) pe baza cererii formulate de către asociaţia de proprietari constituită în prealabil (sau de către toţi deţinătorii de terenuri din zonă);
3 elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentaţiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) şi PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial-funcţională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii paşi:
- constituirea asociaţiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul iniţierii şi derulării acţiunii de reparcelare (opţional);
- reactualizarea bazei topografice şi cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafeţele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporţională proprietăţilor iniţiale. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20- 25 la suta din suprafaţa totală) şi cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10 la suta din suprafaţa totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parţial) de către administraţia publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării reţelelor coerente de spaţii şi servicii publice în zonă şi oraş, cu condiţia amplasării în noile locaţii doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. şi 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 ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.: reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă,reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. şi normele tehnice specifice.
(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică şi recepţia acestora;
(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor 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 suprafaţă de teren. dezvoltare pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism - implică (re)parcelarea terenurilor şi stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deţinători diferiţi pentru parcelele rezultate din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza şi 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_UIs - Subzona de instituţii şi servicii publice şi 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 UIs.

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

Prin P.U.Z. de urbanizare se pot introduce şi zubzone de tipul:

construcţiilor.

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

**Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

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

**SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Pentru parcelele de colţ:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă 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 colţ:

C.U.T. maxim = 2,4

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

C.U.T. maxim = 3,0

**2. REGIMUL ECONOMIC -aferent UTR=ULc:**

**Destinaţia zonei: ULc - zonă de urbanizare , ansambluri care includ locuirea colectivă şi dotările aferente**

**SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

**Caracterul actual**

Terenuri cu destinaţie agricolă - păşuni, fânaţe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

**Caracterul propus**

Zonă cu funcţiune rezidenţială - ansambluri ce includ locuirea colectivă şi dotările aferente - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

**A. CONDIŢIONĂRI 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 Referinţă.**

Etapele procedurii implică:

Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.REGIMUL TEHNIC aferent UTR=ULc:

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

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

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

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

În cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

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

## SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

În cazul:
dezvoltării pe bază de masterplan terenul interior unui cvartal, delimitat de spaţiile publice adiacente - străzi etc - sau alte proprietăţi, va constitui o singură parcelă.
dezvoltării pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism prin operaţiunea de reparcelare toate parcelele cu destinaţie rezidenţială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:
(a) vor avea front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă va fi uniformă şi mai mare sau egală cu 18 m;
(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
(d) suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 600 mp.

### Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ 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 şi dimensiunea retragerii pentru fiecare situaţie în parte; Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcţiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică faţă de aliniament, dar nu mai puţin de 3 m; Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spaţiilor verzi interioare cvartalelor.

### Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_UEt - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial - 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 investitiilor, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.

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

Prin exceptie, în situaţia construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au acelaşi regim de înălţime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentaţiei tehnice pentru autorizaţia de construire, fără elaborarea unei documentaţii 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 situaţiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Clădirile existente, inscrise in CF cu acte şi 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. Interventiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentatie de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului in care sunt incadrate.

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

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

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

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe colective.

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent UVa.

S_Uls - Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

S_UEt - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial - a se vedea RLU aferent Uet

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcţiuni terţiare - comerţ alimentar şi nealimentar, servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii - conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiţii:

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 spaţii publice / trasee (pietonale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

b atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.

c să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor - să nu existe accese înspre aceste spaţii.

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

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

S_UEt - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial - a se vedea RLU aferent UEt.

Art.10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 21 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4+1R;Ultimul nivel admis va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 24 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+6;

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

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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 acoperişurilor cu şarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o . Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului - ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită în cazul acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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 şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art.12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

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

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi 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 spaţiu integrat în clădire destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră a unui spaţiu de locuit va fi de minimum 15 m.

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea faţă de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.
- dezvoltării pe structuri parcelare şi regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situaţii:

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

a înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

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

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

Art.8. . CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

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

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

Art.9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea 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 distanţe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuinţă deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanţa de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spaţiu 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 staţionare pe termen scurt.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe:

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

Alte activităţi:

- conform Anexei 2

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

S_UIs - Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent UIs.

sau cu risc natural de alunecare.

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

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.
Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii.

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE
(a) plantaţii înalte, medii şi joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
Spaţii verzi cu acces public:
(a) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
(b) mobilier urban, amenajări pentru activităţi în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă;
(c)edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiţia ca stabilirea profilului funcţional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
(d) constructii subterane;
(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosintă curti constructii.
Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulatie, tehnico-edilitare etc.), cu condiţia compatibilităţii..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

3. REGIMUL TEHNIC - aferent UTR=VPr

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC
Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spaţii sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEThE, FORME, DIMENSIUNI - Nu e cazul.

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

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - Nu e cazul.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ - Nu e cazul.

Art. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE
Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

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

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidenţial, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

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

Art.14. ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spaţiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietăţii se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziţia generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile şi porţile de acces se vor dispune între faţadele spre spaţiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Porţile 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa 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 funcţiuni 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 protecţie faţă de infrastructura majoră, de protecţie sanitară, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

(a) spaţii verzi cu rol de protecţie faţă de infrastructura majoră - reţele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc.;

(b) spaţii verzi cu rol de protecţie sanitară faţă de gropi de gunoi active sau în conservare staţii de epurare a apelor uzate etc.;

(c) zone verzi pentru reconstrucţia ecologică a unor teritorii degradate;

(d) plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor abrupţi, rezultat al unor intervenţii antropice

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-comert,servicii,locuinte 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 în 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 ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.**

**4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANŢILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: HTTP://APMCJ.ANPM.RO,
EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. în urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism;

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

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

**Art. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**
**Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.**

**Art. 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - Nu e cazul.**
**Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Nu e cazul.**

**Art. 12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**
**Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităţilor specifice.**
**Se va da o atenţie 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 reţeaua publică.**

**Art. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**
**Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi 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 excepţia situaţiilor în care locaţia acestora e în contradicţie cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.**

**Art. 14. ÎMPREJMUIRI**
**Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.**
**Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m.**

**POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:**
- În baza H.C.L. nr. 579/2018 s-a modificat partial si completat Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj - Napoca", aprobata cu H.C.L. nr 493/22.12.2014.
- Parcela este situata preponderent in **UTR=ULc,** partial in **UTR=UM3** si partial in **UTR=Vpr.** In conformitate cu **Conditionari Primare** pentru terenurile situate in **UTR=Vpr - "**este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin P.U.Z.".
- Potrivit atr. 32, al. (1) lit.c În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
- să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat, după caz, conform competenţei
- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obtinerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.
- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare si consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnică în

Achitat taxa de: **355.00** lei, conform Chitanţei nr. **Ref tranzactie 226462517** din **30.04.2020**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____.

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

***se prelungeşte valabilitatea***
***Certificatului de urbanism***

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Primar,* _____

*Secretar general,* _____

*Arhitect-şef,* _____

*Director executiv,* _____

*Şef serviciu,* _____

Data prelungirii valabilităţii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**

zi, în cazul în care legea nu dispune altfel.

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

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

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 obtine:**

**- Aviz de oportunitate pentru initiere 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 Judetului Cluj**

**- Aviz S.C. Transelectrica S.A.**

d.2) avize şi acorduri privind:

securitatea la incendiu protecţia civilă sănătatea populaţiei

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

d.4) studii de specialitate:

**- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare şi conţinutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.**

**- studiu geotehnic**

**e) punctul de vedere /actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului ( copie ) - act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului**

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

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desfiintare 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 BOC

ROMÂNIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA 431 JUDEŢUL CLUJ

**SECRETAR GENERAL ,**
Aurora Rosca

**ARHITECT ŞEF**
Daniel Pop

**DIRECTOR EXECUTIV,**
Corina Ciuban

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