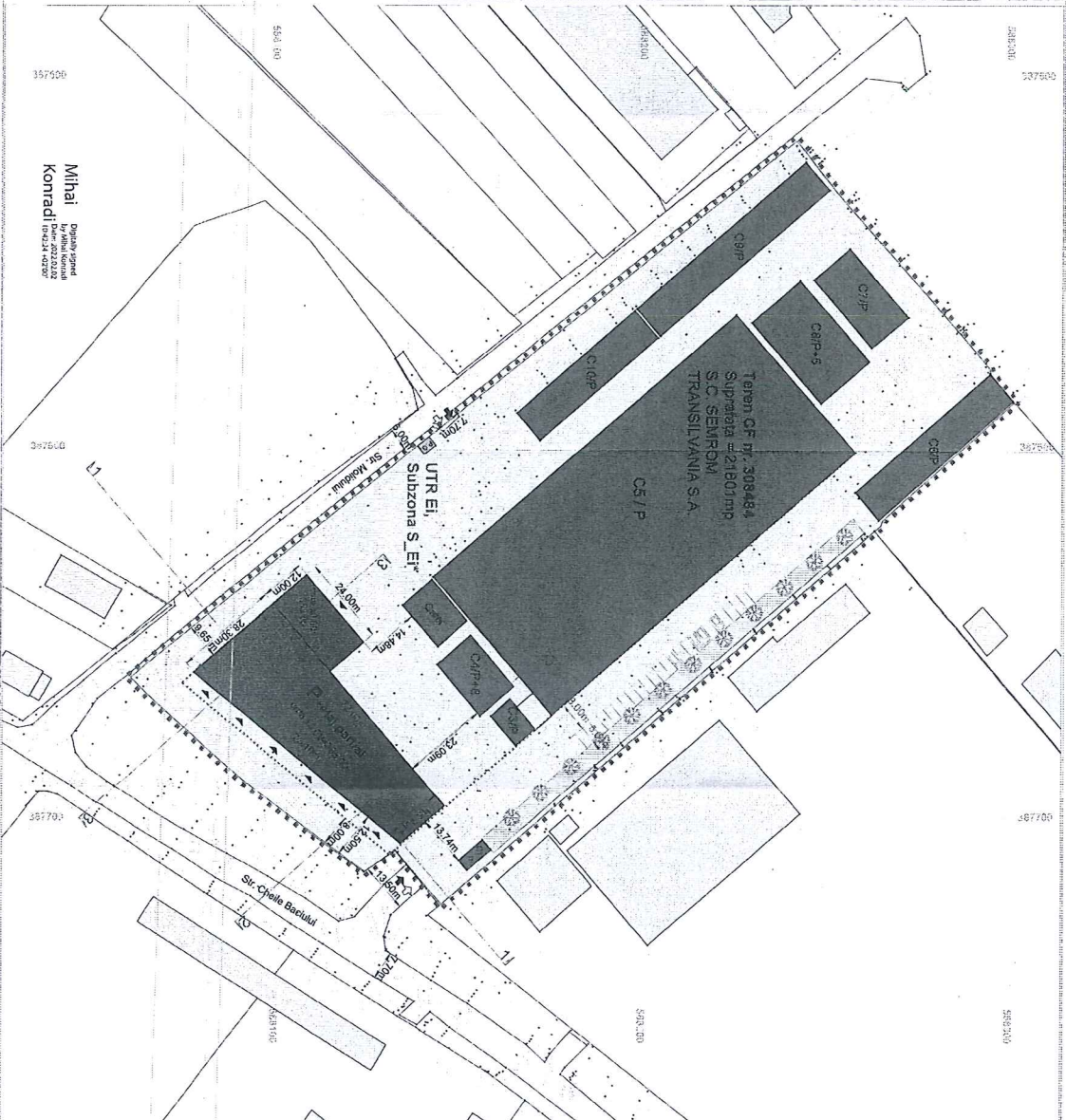
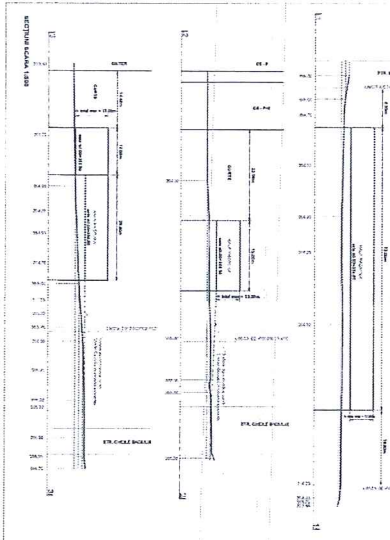
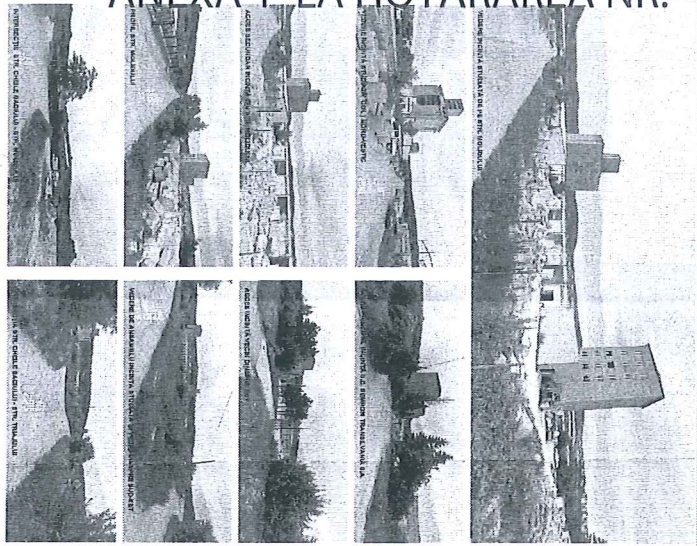


ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR.



Mihai
Konradi
Domeniul
Date: 2022.02
1022.4-0202

PLANUL DE ÎMPREJMÎNIRE

LEGENDA

LINIE

- Linie zone studii (linia de delimitare a terenului studiat)
- Linie de delimitare a terenului studiat

CHIEȘTELE

- Chieștele de studiu

CONSTRUCȚII

- Construcții existente
- Construcții proiectate
- Construcții în studiu

ALTE SIMBOLURI

- Alte simboluri

DATE IDENTIFICATIVE PARCELĂ

NUMERUL PARCELĂRII	308484
NUMERUL DE ÎMPREJMÎNIRE	2022.02

INDICATORI STATISTICI

Suprafața totală a terenului	21807 mp
Suprafața construită	10000 mp
Suprafața utilă	8000 mp
Suprafața de parcare	1000 mp
Suprafața de vegetație	1000 mp
Suprafața de apă	1000 mp
Suprafața de drum	1000 mp
Suprafața de teren liber	1000 mp

INDICATORI TEHNICI

Indicador	Valoare
1. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	10000 mp
2. SUPRAFAȚA UTILĂ	8000 mp
3. SUPRAFAȚA DE PARCARE	1000 mp
4. SUPRAFAȚA DE VEGETAȚIE	1000 mp
5. SUPRAFAȚA DE APĂ	1000 mp
6. SUPRAFAȚA DE DRUM	1000 mp
7. SUPRAFAȚA DE TEREN LIBER	1000 mp

DECLARAȚIE

Eu, subsemnatul, declar că am realizat planul de împrejmuire în conformitate cu legislația în vigoare și că acesta este corect și complet.

DECLARAȚIE DE ÎMPREJMÎNIRE - ZONIFICARE

Planul de împrejmuire este în conformitate cu legislația în vigoare și cu condițiile de zonificare.

DECLARAȚIE DE ÎMPREJMÎNIRE - ZONIFICARE

Planul de împrejmuire este în conformitate cu legislația în vigoare și cu condițiile de zonificare.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



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

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

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



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

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

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

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



A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE CU SPAȚIU ADMINISTRATIV, RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ CONSTRUCȚII C4, C8, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. INTER PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	111/2020
DATA PREDĂRII	2022





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

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

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

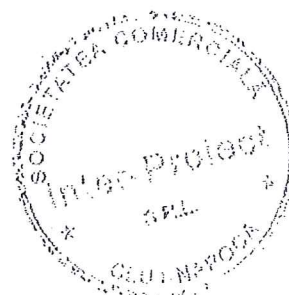


B. LISTA SEMNĂTURILOR

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

DIRECTOR:

arh. Teodor Raiciu



ŞEF PROIECT:

arh. Amalia Gyemant



PROIECTANȚI:

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron



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

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

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



C. CUPRINS

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



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

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

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



Articolul 29. Parcaje.....	12
Articolul 30. Spații verzi și plantate.....	12
Articolul 31. Împrejmuiri.....	12
CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	12
Articolul 32. Intrarea în vigoare.....	12
CAPITOLUL V. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	12
.....	12
Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial.....	13

Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron



D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

Prezentul regulament local de urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z.. Prezentul regulament local de urbanism este realizat în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj.

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

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

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

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

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

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

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

Articolul 4. Prevederi generale

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

Articolul 5. Suprafețe împădurite

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

Articolul 6. Resursele subsolului

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

Articolul 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Articolul 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Articolul 9. Zone construite protejate

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

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

Articolul 10. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Articolul 11. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

Articolul 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se regăsesc construcții existente sau propuse care adăpostesc funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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

Articolul 13. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

Articolul 14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Articolul 15. Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Articolul 16. Lucrări de utilitate publică

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

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17. Orientarea față de punctele cardinale

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

Articolul 18. Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

Articolul 19. Amplasarea față de căi ferate

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

Articolul 20. Amplasarea față de aliniament

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

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

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

Articolul 21. Amplasarea în interiorul parcelei

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

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 22. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

Articolul 23. Accese pietonale

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

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

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

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

Articolul 24. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Articolul 25. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

Articolul 26. Parcelarea

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. nu se propune parcelarea terenului.

Articolul 27. Înălțimea construcțiilor

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

Articolul 28. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Articolul 29. Parcaje

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

Articolul 30. Spații verzi și plantate

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

Articolul 31. Împrejurimi

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

CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 32. Intrarea în vigoare

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

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

Definirea zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

Zona funcțională	UTR, Subzonă	Definire
Zonă de activități economice cu caracter industrial, Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale	Ei, S_Ei*	Unități industriale de producție și depozitare aflate în proprietatea privată S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.

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

UNITĂȚI ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

SUBZONĂ S_EI* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL - MARI UNITĂȚI INDUSTRIALE

1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale de producție și depozitare aflate în proprietatea privată S.C. SEMROM TRANSILVANIA S.A.
S_Ei* - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale

1.1. Condiționări primare

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

1.2. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Nu este cazul.

1.3. Reglementări pentru spațiul public

Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde zone aferente spațiului public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc. - direct legate de funcția de bază.

Împrejurări ale terenului și amenajări exterioare aferente funcțiunii de bază (spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje la sol, etc.).

În cazul reconversiilor funcționale ale clădirilor existente pe parcela care face obiectul prezentului PUZ, funcțiunea acestora se va încadra în utilizările admise prin prezentul regulament.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

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

2.3. Utilizări interzise

Locuire de orice tip.

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

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

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

Construcții provizorii de orice natură

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

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

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

8. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu prevede divizarea parcelelor. Se conservă structura parcelară existentă.

3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul existent se va conserva.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În cazul de față (parcelă de colț), retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m. De la această prevedere face excepție dimensiunea retragerii față de limita proprietății din zona accesului de pe strada Cheile Baciului, care poate fi mai mică de 8 m.

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

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

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

3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5. Circulații și accese

Accesele existente pe parcelă, de pe strada Cheile Baciului și de pe strada Molidului, se vor păstra. Accesul principal în incintă se va realiza de pe strada Cheile Baciului.

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

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

În cazul necesarului de parcaje se solicită 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă (AU).

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterrane.

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

3.7. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor noi propuse nu va depăși 9 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 13 m.

Regimul de înălțime al clădirilor noi propuse nu va depăși S+P+1.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune supraetajarea clădirilor existente.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.

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

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

3.9. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintei industriale.

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

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

3.10. Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

3.11. Împrejmuiri

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

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

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

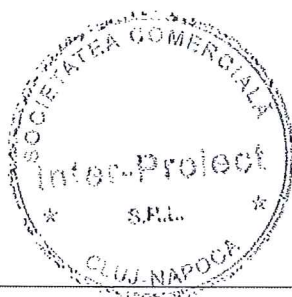
4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. Maxim = 60%

4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. Maxim = 1,2



Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron

Anexa 2 la Hotărârea nr.

are un număr de 15 pagini