ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI RALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

4557/02.02

UTR Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată

(Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă)

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de actuala platformă industrială Carbochim. Activitatea industrială urmează să fie relocată, terenul urmând a primi o destinație potrivită cu poziția în cadrul țesutului urban – adiacent râului Someșul Mic, în apropierea centrului orașului și a gării. Restructurarea se încadrează în tendința accelerată de reînnoire și schimbare a zonei, tendință manifestată atât în proiectele publice – refacerea parcurilor Feroviarilor, Armătura, a Pieței Gării, conectarea str. Răsăritului și Câmpul Pâinii prin traversarea râului, refacerea podului Porțelanului – cât și prin proiectele private – restructurarea platformelor Mucart, Libertatea, TDR și a platformei Clujana – zona adiacentă străzii Porțelanului.

SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă cu următoarele funcțiuni:

- comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar
- locuințe colective în imobile mixte, unde cel puțin parterul va avea funcțiuni cu caracter public
- clădiri de birouri
- turism
- sportive și de întreținere corporală
- sănătate și asistență socialăn
- alimentație publică în clădiri mixte sau independente
- săli de spectacole, cinematograf, club, spații de joacă la interior
- dotări de educație în construcții mixte – spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.
- parcaje etajate subterane și supraterane, în construcții mixte – servicii conexe în parcaje – spălătorii auto, cosmetică auto, schimb de anvelope – vulcanizare, echilibrare, montaj accesorii, etc.
- esplanade pietonale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de amenajare a malurilor și a albiei, poduri, pasarele pietonale, drumuri
- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a întegrării pesajere a acestora
- Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:
  (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp.
  (b) să implice maximum 10 persoane.
  (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
  (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
  (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activități și servicii de tip industrial
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale
- Construcții provizorii, altele decât cele ce țin de organizarea de șantier sau de organizarea unor evenimente

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
A.P.Z. Nr. 13 din 07.02.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect
D20 E F0 G0

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituți de lege sau pentru transferul unor suprafețe de teren către Statul Român, indiferent de forma de administrare a acestora.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de trasport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

Este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se vor amplasa construcții alipite aceleiași limite, sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere, accesibile publicului. În situația amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spațiu liber, este permisă relizarea de fațade cu goluri și accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au același proprietar sau cu acordul proprietarului vecin, în cazul în care parcele au proprietari diferiți.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, cu repectarea regulilor privind însorirea în cazul locuințelor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere.

Este admis accesul auto din subsolul unei parcele/construcție în subsolul altei parcele/construcții.

Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijlocele de stingere a incendiilor și mentenanță.

Clădirile vor avea minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca.

În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

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

Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduleşte imobilul / imobilele cu condiția ca acestea să albă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 21 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

S(1-4)+P+19E+Eth, S(1-4)+P+Me+18E+Eth, S(1-4)+P+Me+17E+R+Eth, S(1-4)+P+18E+R+Eth. (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, Me – mezanin, E – etaj, R – etaj retras, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce și date, automatizărilor panourilor solare

ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.01.2024
VIZAT SPRE NECHIMBARE
ARHITECT ȘEF

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect

și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri, cu respectarea limitărilor din avizul AACR.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto în garajul imobilului.

În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras). Se admite realizarea unui singur nivel retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare individuale și a centralelor termice de apartament interzisă.

Toate sistemele de HVAC, instalații electrice, sanitare, voce date se vor realiza centralizat, minim la nivel de imobil.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi / cabluri pe exteriorul fațadelor principale este interzisă. Este permisă amplasarea grilelor de exaustare / desfumare / aport de aer pe fațade, cu condiția tratării arhitecturale a acestora, în concordanță cu arhitectura fațadei.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate, dotate cu siteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Amplasarea firmelor luminoase și a ecranelor multimedia este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice, pe acoperișul terasă al imobilelor sau pe totemuri – structuri special concepute pentru acest scop, în baza unui proiect arhitectural integrat.

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

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

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 7% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea access public nelimitat.

Se vor asigura spații libere, plantate, inclusiv vegetație înaltă, peste subsol, în proporție de minim 5% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea access public nelimitat.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora, în așa fel încât pe cât se poate să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.02.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect

presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuri / delimitări ale proprietăților cu garduri din plasă metalică sau zidărie / beton, dublate cu plantații de gard viu, cu înălțimea maximă de 2 metri, doar pentru zonele de seviciu, zone de siguranță ale unor infrastructuri edilitare, zone destinate sportului cu mingea sau locuri de joacă pentru copii.

Orice alte împrejmuiri, din orice alte materiale sunt interzise.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejmuriri în sensul prezentului regulament.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

La nivelul UTR RIm Carbochim, se admite un **POT maxim de 60% și un POT minim de 45%.**

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul RIm Carbochim este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori minime și maxime ale indicelui POT:

- **Parcela 2 – POT maxim = 70% și POT minim = 30%**
- **Parcela 3 – POT maxim = 70% și POT minim = 45%**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La nivelul UTR RIM Carbochim, se admite un **CUT maxim de 2,8 și un CUT minim de 1,8.**

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Carbochim este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori minime și maxime ale indicelui CUT:

- **Parcela 2 – CUT maxim = 3,8 - CUT minim = 0,4**
- **Parcela 3 – CUT maxim = 2,8 - CUT minim = 2**

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.02.2024
VIZA SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

RUR
Viad Andrei A. NEGRU
arhitect
D20 E F8 G6

UTR SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial

(Zonă de activități economice cu caracter terțiar)

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată în estul platformei Carbochim, la Piața 1 Mai. Prin PUG s-au instituit două zone construite protejate, ZCP_RiM Cabochim și SZCP_Et, zone care fără să țină seama de limitele cadastrale au inclus terenuri private și terenuri aflate în domeniul public. Zona construită protejată reglementată a fost retrasată pe limitele cadastrale și include cele două clădiri cu valoare istorică – ambientală care au dus la necesitatea instituirii unui regim de protecție, copuri ce vor fi păstrate și reconvertite funcțional, respectiv:

- Corpul halei din pânze subțiri din beton armat – *"Clădire echivalenta ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasata ca monument istoric" – CF 309072 – C2* / se va reconverti în centru de artă contemporană
- Corpul administrativ al Carbochim SA – *"Clădire cu valoare artistica ambientală" CF 259641 – C1* / se va reconverti în spații pentru birouri, cowork, producție pentru industrii creative.

SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă care poate să conțină următoarele funcțiuni:

- clădiri de birouri
- funcțiuni culturale
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar
- comerț en detail la parterul și mezaninului imobilelor cu altă destinație
- turism și cazare în spații mixte
- sportive și de întreținere corporală
- sănătate și asistență socială
- alimentație publică în clădiri mixte sau independente
- spații expoziționale, galerii de artă, săli de spectacole, cinematograf, club, spații de joacă la interior
- ateliere și spații de producție pentru domenii artistice
- parcaje etajate subterane și supraterane, în construcții mixte sau independete, accese în parcaje – servicii conexe în parcaje – spălătorii auto, cosmetică auto, schimb de anvelope – vulcanizare, echilibrare, montaj accesorii, etc.
- esplanade pietonale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale privind organizarea acestora

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările ~~din spațiile publice sau de pe~~ parcelele adiacente.
- Activități și servicii de tip industrial
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Locuire de orice tip

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.02.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei NEGRU
arhitect
D20 E F6 G6

Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentaţii de urbanism, pentru instituirea de garanţii imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce ţin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor sevituţi de lege.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament va respecta retragerile trasate în planşa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

În zona de retragere faţă de aliniament se pot amplasa elemente ce ţin de împrejmurie, racorduri şi branşamente, colectarea selectivă a deşeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar şi decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, staţii de trasport în comun şi taxi, staţii de încărcare maşini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare de proprietate va respecta retragerile trasate în planşa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

Este permisă amplasarea construcţiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se vor amplasa construcţii alipite acelelaşi limite sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spaţii libere, accesibile publicului. În situaţia amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spaţiu liber, este permisă relizarea de faţade cu goluri şi accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au acelaşi proprietar sau cu acordul proprietarului vecin în cazul în care parcele au proprietari diferiţi.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Pe aceeaşi parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, în funcţie de compoziţia arhitecturală a anasamblului.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal şi auto dintr-o circulaţie publică sau prin servitute de trecere.

Este admis accesul auto din subsolul unei parcele/construcţie în subsolul altei parcele/construcţii.

Toate construcţiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijlocele de stingere a incendiilor şi mentanaţă.

Clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil fără afectarea imaginii construcţiilor cu valoare istorică se admite amplasarea de rampe de acces, platorme ridicătoare, lifturi, travelatoare şi escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ŞI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca.

În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul acelelaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcţiuni în parte.

Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduleşte imobilul / imobilele cu condiţia ca acestea să albă acelaşi proprietar sau proprietarii să fie parte din acelaşi grup de companii.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Regimul de înălţime nu poate depăşi nici una dintre următoarele configuraţii:

S(1-4)+P+5, S(1-4)+P+4+Eth. (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, Me – mezanin, E- etaj, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare şi sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcţiuni care presupun prezenţă permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înaltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 22 metri.

Înaltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 26 metri.

Înălţimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în faţa accesului în clădire.

CONSILIUL JUDEŢEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 16 din 07.02.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

REGISTRUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect
SPECIALITATEA

Nivelurile retrase aşa cum sunt definite în Anexa 9 din cadrul RLU aferent PUG sunt interzise. Etajul tehnic nu se consideră etaj retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Toate construcţiile vor avea învelitoare tip terasă, mai puţin imobilele istorice, cărora li se pot păstra sistemele de învelitoare specifice sau se vor reface de o manieră similiară cu situaţia originală.

Amplasarea unităţilor exterioare de climatizare individuale şi a centralelor termice individuale este interzisă.

Toate sistemele de HVAC, instalaţii electrice, sanitare, voce date se vor realiza centralizat, minim la nivel de imobil.

Conducerea ţevilor de gaz sau a altor tubulaturi / cabluri pe exteriorul faţadei este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deşeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spaţii special amenajate sau în exteriorul acestor spaţii special amenajate, dotate cu siteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelealte constucţii, în baza unui proiect tehnic complet.

Amplasarea firmelor luminoase şi a ecranelor multimedia este permisă pe zonele de faţadă aferente funcţiunilor comerciale şi/sau publice, pe acoperişul terasă al imobilelor sau pe totemuri – structuri special concepute pentru acest scop, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Este permisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afişe etc. pe faţadele nivelurilor superioare ale construcţiilor. Se permite amplasarea de banere, mash-uri pentru anunţarea unor evenimente culturale, spectacole, festivaluri sau pentru realizarea unor instalaţii artistice.

Firidele de branşament se vor integra în cadrul faţadei, în nişe.

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

Elementele minime de mobilier urban prevăzute şi care se vor autoriza o dată cu construcţiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Corpuri de iluminat stradal.

-Bănci şi/sau elemente de şezut.

-Sisteme pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare.

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Amenajarea spaţiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră şi arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă şi sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ şi utilitar, CCTV, punct de racord la reţeaua de electricitate, puncte de colectare a deşeurilor, etc.

Se vor asigura spaţii libere, plantate, pe solul natural în proporţie de minim 20% din suprafaţa totală a UTR, spaţii care vor avea acces public nelimitat.

Nu este obligatorie asigurarea de spaţii verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, dat fiind că unele vor avea destinaţie exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora, în aşa fel încât pe cât se poate să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători şi a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare şi a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – uşurând astfel operaţiunile de curăţenie. Arborii plantaţi vor avea o circumferinţă a trunchiului de minim 30 cm.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuri / delimitări ale proprietăţilor cu garduri din plasă metalică sau zidărie / beton, dublate cu plantaţii de gard viu cu înălţimea maximă de 2 metri, doar pentru zonele de seviciu, zone de siguranţă ale unor infrastructuri edilitare, zone destinate sportului cu mingea sau locuri de joacă pentru copii.

Orice alte împrejmuiri, din orice alte materiale sunt interzise.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejmuiri în sensul prezentului regulament.

CONSILIUL JUDEŢEAN Bihor

ANEXĂ

Aviz Nr. 13 din 09.02.2024

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

La nivelul UTR SZCP Et Carbochim, se admite un **POT maxim de 40%** și un **POT minim de 10%.**

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, la nivelul UTR-ului SZCP_Et_Carbochim pentru parcela 4 se stabilesc următoarele valori minime și maxime ale indicelui POT:

- **Parcela 4 – POT maxim = 40% și POT minim = 10%**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La nivelul UTR SZCP Et Carbochim, se admite un **CUT maxim de 2,2** și un **CUT minim de 0,3.**

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, la nivelul UTR-ului SZCP_Et_Carbochim pentru parcela 4 se stabilesc următoarele valori minime și maxime ale indicelui CUT:

- **Parcela 4 – CUT maxim = 2,2 - CUT minim = 0,3**

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.02.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect
D_{20} E F_6 G_6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

UTR Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecţia apelor rezultat prin restructurarea funcţiunilor industriale.

(Zonă verde de protecţie a apelor sau cu rol de culoar ecologic)

SECŢIUNEA A. – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată adicent râului Someşul Mic şi prin procesul de restructurare al zonei industriale se va elibera de construcţii şi platforme betonate în scopul renaturalizării şi integrării în circuitul public, în corelare cu proiectul în curs de implementare - Rethinking Someş.

SECŢIUNEA B. – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

- plantaţii joase, medii, înalte
- alei pentru circulaţii pietonale şi velo, circulaţii auto exclusiv pentru mentenaţă, platforme de odihnă
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
- edicule / chioşcuri pentru alimentaţie publică, cu caracter nepermanent
- grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
- terenuri de sport cu suprafaţa de joc maxim 1000 mp
- alimentaţie publică în construcţii permanente cu caracter pavilionar şi terase exterioare aferente
- elemente pentru comunicări vizuale – steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari, etc.
- lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare

Plantaţiile şi amenajările se vor realiza în baza unui proiect autorizat şi verificat de verificatori atestaţi, conform legii. La realizarea proiectului se vor repecta toate exigenţele privind securitatea în exploatare, acesibilitatea persoanelor etc.

Speciile vegetale alese vor fi alese în aşa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători şi a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) şi a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – uşurând astfel operaţiunile de curăţenie. Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someşului Mic vor prima în faţa unor specii noi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiţia tratării arhitecturale şi a integrării pesajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale prinvind organizarea acestora

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la pct.1 şi 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA C. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Având în vedere funcţiunea de spaţiu verde nu se impun restricţii privind dimeniunea şi forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Elementele de mobilier urban se vor amplasa în funcţie de conceptul de amenajare.

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

Ediculele cu funcţiune de toalete, alimentaţie publică, întreţinere se vor amplasa la o distanţă de minim 3 metri faţă de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spaţii libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanţă de minim 10 metri faţă de oglinda de apă.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Ediculele cu funcţiune de toalete, alimentaţie publică, întreţinere, etc se vor amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

CONSILIUL JUDEŢEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.02.2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
AVIZ RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect
D20 E F8 G6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare şi escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

Spaţiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenaţă.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ŞI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Se vor prevedea locuri de parcare pentru biciclete şi trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ediculele cu funcţiune de toalete, întreţinere, etc întreţinere vor avea maxim un nivel. Înălţimea lor nu va depăşi 4 metri.

Construcţiile pentru alimentaţie publică vor avea maxim 2 niveluri supraterane. Înălţimea lor nu va depăşi 8 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Toate construcţiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afişe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejmuirile terenurilor de sport, în afara unor evenimente organizate.

Firidele de branşament se vor integra în cadrul faţadei, în nişe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă şi va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice în corelare cu proiectul în curs de implementare - Rethinking Someş.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute şi care se vor autoriza o dată cu construcţiile sunt:
-Sisteme de parcare pentru biciclete.
-Corpuri de iluminat stradal.
-Bănci şi/sau elemente de şezut.
-Sisteme pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalaţii de irigare.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora, în aşa fel încât pe cât se poate să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători şi a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare şi a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – uşurând astfel operaţiunile de curăţenie. Arborii plantaţi vor avea o circumferinţă a trunchiului de minim 30 cm.

Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someşului Mic vor prima în faţa unor specii noi.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri joase, cu înălţimea maximă de 70 cm, în jurul spaţiilor de joacă pentru copii mici.

Se admit împrejmuiri înalte, din stâlpi metalici şi plasă, numai în jurul suprafeţelor de joc cu mingea. Înălţimea se va stabili în funcţie de tipul jocului ales.

SECŢIUNEA D. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim = 5%.**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim = 0,1.**

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.
ARE UN NUMĂR DE 10 PAGINI

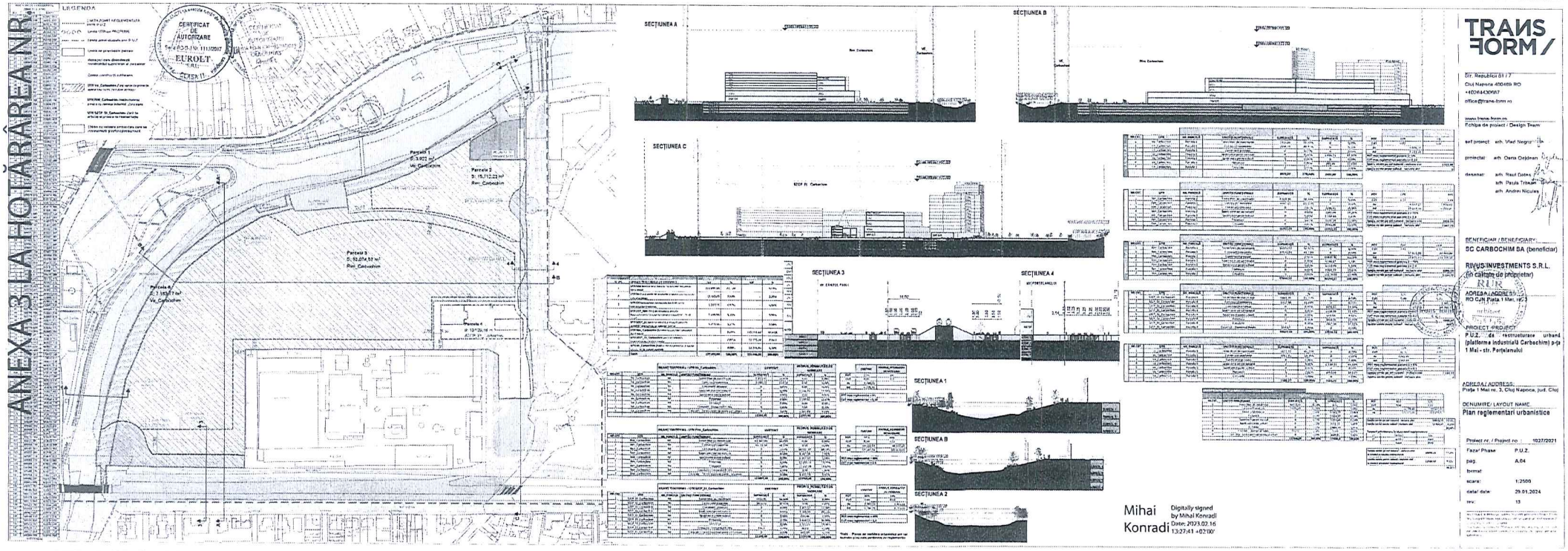
ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

CONSILIUL JUDEŢEAN CLUJ
ANEXĂ
Aviz Nr. 13 din 07.02.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ŞEF

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Andrei A. NEGRU
arhitect
D20 E F6 G6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

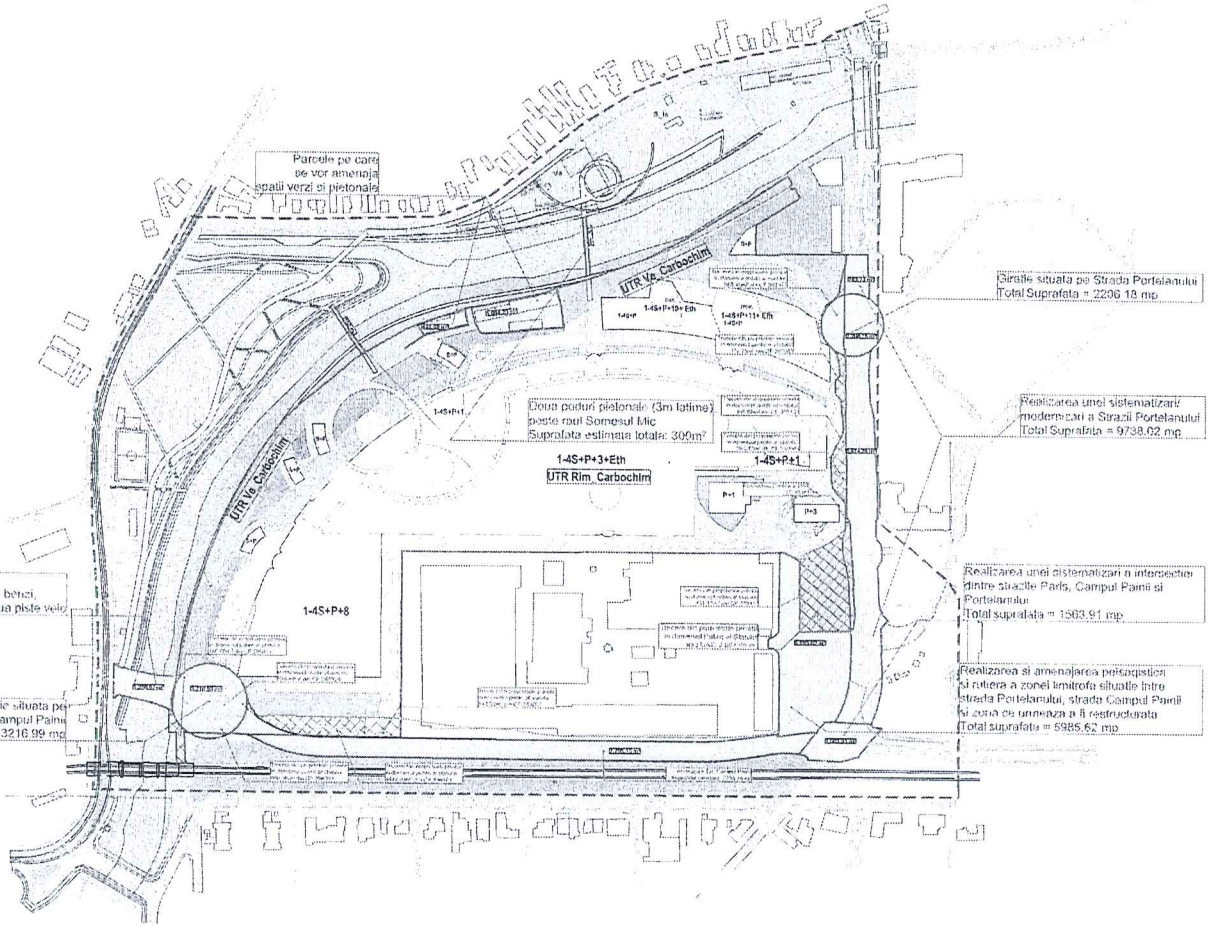


ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1113/2017 EUROLT S.R.L. CLASA II

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-P Nr. 1389/2013 CRĂCIUNAS MIRCEA CATEGORIA I



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.02.16 13:27:41 +02'00'

TRANS FORM

Str. Republicii 81/7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

şef proiect: arh. Vlad Negru
proiectat: arh. Oana Oejdean
desenat: arh. Raul Dates, arh. Paula Triteán, arh. Andrei Niculae

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC CARBOCHIM SA (beneficiar)

RIVUS INVESTMENTS S.R.L.
(in calitate de proprietar)

ADRESA / ADDRESS:
RO CJN Piata 1 Mai, nr. 3

PROIECT/ PROJECT:
P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) p-ta 1 Mai - str. Portelanului

ADRESA / ADDRESS:
Piata 1 Mai nr. 3, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Detaliere obiective de utilitate publică

Proiect nr. / Project no.:	1027/2021
Faza/ Phase:	P.U.Z.
pag:	A 05.1
format:	
scara:	1:1
data/ date:	29.01.2024
rev:	13