

## **BORDEROU GENERAL:**

### **A. PIESE SCRISE:**

Cerere  
Certificat de Urbanism  
Extras de carte funciara  
Copie CI proprietar  
Avize si Acorduri  
Studiu Geotehnic  
Studiu de trafic  
Documentatie cadastrala

## **VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Fisa proiectului
2. Cuprinsul memoriului de prezentare
  1. INTRODUCERE
    - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
    - 1.2. Obiectul lucrarii
    - 1.3. Surse documentare
  2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
    - 2.1 Evolutia zonei si incadrare in localitate
    - 2.2. Elemente ale cadrului natural
    - 2.3. Circulația
    - 2.4 Ocuparea terenurilor
    - 2.5. Echipare edilitara
    - 2.6. Probleme de mediu
    - 2.7. Optiuni ale populatiei
  3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
    - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi ale PUG
    - 3.2. Valorificarea cadrului natural
    - 3.3. Modernizarea circulatiei
    - 3.4. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici
    - 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.6. Protectia mediului
    - 3.7. Obiective de utilitate publica
  4. CONCLUZII – Masuri in continuare

---

## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### CAPITOLUL 1 :

#### DISPOZITII GENERALE

- Art.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- Art.2. Baza legala a elaborarii
- Art.3. Domeniul de aplicare

### CAPITOLUL 2

#### REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Art.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- Art.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
- Art.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- Art.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- Art.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- Art.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- Art.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si de spatii verzi

### CAPITOLUL 3

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA – prevederile unitatilor teritoriale de referinta

- UTR - Ec\*
- UTR - VPr\*

#### **B. PIESE DESENATE:**

- Plansa 01 - Plansa de incadrare in zona
- Plansa 02 – Plansa situatia existenta - Disfunctionalitati
- Plansa 03 – Plansa reglementari urbanistice si zonificare
- Plansa 04 – Plansa cu propunere de mobilare urbanistica
- Plansa 04 – Plansa reglementari edilitare
- Plansa 05 – Plansa cu circulatia si proprietatea asupra terenurilor

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumire obiectiv :

**PLAN URBANISTIC ZONAL - URBANIZARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE**

Parcela generatoare de studiu:

**CALEA TURZII NR.186, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ**

Beneficiar:

**JERBAKKA JAN**

Proiectant general:

**S.C. RESREI CONS S.R.L. , CUI : 30238080**

Jud. Cluj, Loc. Feleacu, nr. 616

Proiectant de specialitate - urbanism:

**SAA SELART PROIECT S.R.L. , CUI : 36682430**

Jud. Cluj, Mun. Cluj Napoca, Str. Frunzisului, Nr.75, Et.4 / 3A

ARH. ANCA A. ŞELARIU, Tel: 0755 800 425

ARH. STAG. VLAD P. CAINAP

COORDONATOR RUR: ARH. SOFIA GARDA

Proiect nr: **44 / 2019**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data elaborarii: **IANUARIE 2024**

## **1.2. Obiectul P.U.Z.**

### **Solicitari ale temei program**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea programului urbanistic si a reglementarilor cu privire la accesibilitate, zonare, organizarea spatial-functionala, stabilirea servitutilor de utilitate publica, stabilirea indicilor urbanistici, a regimului de construire si a modului de amplasare pe teren a constructiei propuse, precum si a dotarilor necesare, respectand prevederile Legii 350/2001 in corelare cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

Etapele procedurii implică:

- (1) Elaborare documentatie pentru Certificat de Urbanism
- (2) Realizare studii in teren
- (3) Elaborare Studiu de Oportunitate
- (4) Intocmire documentatii pentru Avize si Acorduri
- (5) Elaborare documentatie P.U.Z pentru obtinere Aviz CTATU
- (6) Intocmire documentatie pentru obtinere Hotarare de Consiliul Local

## **1.3. Surse documentare**

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;

- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Legea privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996);
- Regulament Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate si consultate anterior P.U.Z.**

- PUG Cluj Napoca

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Documentatie topografica vizata de cadastru
- Studiu geotehnic
- Documentatii pentru Avize si Acorduri utilitati
- Studiu de circulatii

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei si incadrarea in localitate:**

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform datelor din extrasul de carte funciara, parcela generatoare de studiu este proprietate privata, are o suprafata de 13.261 mp si este situata in Cluj Napoca, Calea Turzii, nr. 186.

In urma studiilor realizate in teren se constata faptul ca este o zona intens circulata si are un ritm alert de dezvoltare imobiliara de tip rezidential si comercial.

In intampinarea acestei situatii, PUG-ul actual al mun. Cluj Napoca prevede elaborarea de PUZ-uri pentru asigurarea unei coerente urbane.

Conform PUG, zona studiata este incadrata in **UTR = UEc si UTR partial = VPr.**

**UTR=UEc** reprezinta o zona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonala sau la nivelul intregului oras, organizate în general in cladiri dedicate, unele de tip "big box".

**UTR=VPr** reprezinta o zona verde de protectie a magistralei de gaz care traverseaza partial terenul in discutie.

Zona studiata este grevata de servitute de utilitate publica - conform PUG - profil tip I.A. propus pentru Calea Turzii cu o ampriza totala de 54 metri.

## **2.2. Elemente ale cadrului natural:**

Perimetrul studiat aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei si in imediata vecinatate se prezinta peisajul pitoresc al padurilor si pasunilor protejate din zona Fagetului. Amplasamentul este situat pe un versant cu expunerea nordica, usor accesibil, lipsit de plantatii si cu vedere spre centrul orasului.

## **2.3. Circulatia:**

Conform planului topografic si cel de incadrare in zona, amplasamentul este situat in imediata apropiere de sensul giratoriu care deserveste atat Calea Turzii cat si strazile adiacente, Fagetului si Kos Karoli.

Accesul se face direct pe parcela, pe sensul de urcare a Carii Turzii, principala artera de iesire din oras in directia Turda - Alba Iulia.

In prezent circulatia se desfasoara in dublu sens si prezinta trotuare pe ambele parti ale carosabilului.

Conform studiilor de circulatii realizate anterior de catre municipalitate, se considera necesar largirea strazii Calea Turzii la un profil de 54 metri. Pentru realizarea acestui demers Consiliul Local a hotarat instituirea unei servituti de utilitate publica conform plansei de reglementari urbanistice aferenta PUG Cluj Napoca.

## **2.4. Ocuparea terenurilor:**

Limitele zonei studiate sunt reprezentate de parcele cadastrale construite cu locuinte unifamiliale de tip izolat si cuplat. Aceste imobile sunt realizate recent si prezinta un nivel ridicat de viabilitate.

Ocuparea terenurilor este realizata in procente mici, de pana la 35% cu un regim de inaltime preponderent de trei niveluri supraterane.

## **2.5. Echiparea edilitara:**

Zona studiata prezinta o infrastructura cu dotari edilitare complete. Retelele de distributie gaze naturale, energie electrica, apa precum si cele de canalizare sunt realizate de-a lungul principalei artere de circulatie.

## **2.6. Probleme de mediu:**

In conformitate cu Legea Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea *Planului de amenajare a teritoriului national - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural*, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001, zonele care prezinta un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizeaza si se incadreaza. In intelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane .

In conformitate cu anexa nr.1, zona studiata se incadreaza in zona cu intensitatea seismica pe scara MSK, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani. (conf.SR 11100/1-92)

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

Zona studiata nu are elemente care sa necesite protectie si nu prezinta probleme majore de mediu cu exceptia zgomotului si a noxelor de la circulatia aferenta arterei principale.

## **2.7. Optiuni ale populatiei:**

Zona studiata este oportuna investitiilor de tip comercial in cladiri de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile.

Obiectivul propus nu afecteaza vecinatatile.

Funcțiunile propuse se incadreaza in caracterul zonei si se adreseaza unui public larg, la nivelul intregului de oras.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi ale PUG**

Studiile de fundamentare reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei, pe domenii si lucrari de specialitate. Rezultatele si concluziile acestor studii sunt inter-relationate cu propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica a zonei.

Studiile si concluziile sunt valabile la data intocmirii Planului Urbanistic Zonal si sunt de marimea, complexitatea si specificul zonei studiate, dupa cum urmeaza :

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentatie topografica vizata de OCPI
- Studiu geotehnic
- Analiza fondului construit si relatia cu localitatea
- Caracterul tesutului urban si organizarea circulatiilor
- Studiu de circulatii
- Studiul de oportunitate
- PUG Cluj Napoca

In urma analizarii documentatiilor antementionate si pentru asigurarea unei dezvoltari durabile a zonei se propune o functiune predominant comerciala, cu potential de extindere functionala pe diverse segmente de servicii, precum :

(a) comert de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

(b) reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii etc).

(c) Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, etc.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula atat parcaje la sol cat si integrate in constructie.

Se va asigura suprafata necesara de teren pentru manevrele de intoarcere auto precum si caile de acces necesare pentru aprovizionare si evacuare.



Circulatiile pietonale se vor desfasura pe suprafete pavate cu materiale antiderapante si vor fi configurate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati.

Pe ansamblul parcelei studiate, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie. Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

In vederea asigurarii unei dezvoltari durabile a zonei studiate, se propun noi spatii verzi amenajate si plantate, care sa aiba rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban. Aceste zone propuse vor face parte dintr-o retea de spatii verzi cu folosinta publica conditionate de intervalul de functionare a spatiului comercial.

### **3.3. Modernizarea circulatiilor**

Pentru respectarea prevederilor din PUG actual – Anexa 6, se propune dezmembrarea suprafetei de teren marcata de servitute de utilitate publica, avand ca scop final largirea arterei Calea Turzii la un profil de 54 metri.

### **3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici**

Se propun urmatoarele 2 zone: **UTR = Ec\*** si **UTR = VPr\***.

**UTR = Ec\*** - zona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonala sau la nivelul intregului oras, organizate în general in cladiri dedicate, unele de tip "big box".

- Constructia propusa se va retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei, precum si de la limita posterioara, cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea constructiei dar nu mai putin de 6 metri.
- Retragerea fata de aliniamentul nou rezultat in urma cedarii de teren pentru largirea strazii Calea Turzii este de minimum 6 metri.
- Inaltimea maxim admisa conform PUG este de 18 metri la cornisa, respectiv (1-2)S+P+1E+ER sau (1-2)S+P+1E.

- Indicatori urbanistici maxim admisi prin PUG sunt:

**POT max propus = 35 %                      CUT max propus = 1.0**

Indici urbanistici se raporteaza la intreaga zona studiata, respective la parcela in inteles urban dinainte oricarei propuneri de dezmembrare.

**UTR = VPr\*** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora (magistrala gaz) cu respectarea conditionarilor din avizul TransGaz.

- Realizarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații auto, pietonale care sa nu afecteze conducta de gaz.
- Mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber – sport, joacă, odihnă  
Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

**BILANT TERITORIAL :**

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zonei studiate	<b>13.482,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13.482,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>
Suprafata grevata propusa pentru servitute de utilitate publica - largire drum	1.122,11 mp	8,32 %	1.122,11 mp	8,46 %
Suprafata construita	0,00 mp	0,00 %	max. 4.718,70 mp	max 35,00 %
Suprafata zona verde / teren liber	12.359,89 mp	91,68 %	min. 2.696,40 mp	min. 20,00 %
Suprafata pavata (parcari auto/ velo, alei circulatii auto si pietonale)	0,00 mp	0,00 %	max. 4.926,32 mp	max. 36,54 %
<b>TOTAL</b>	<b>13.482,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13.482,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea obiectivului se propune racordarea si bransarea la retelele edilitare existente la frontul strazii, dupa cum urmeaza:

#### **Alimentarea cu apa**

Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului Cluj-Napoca o constitue reseaua publica existenta ce se va prelungi in incinta. Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice in functie de activitate, dar si pentru interventiile in caz de incendiu – asigurarea hidrantilor care sa deserveasca intreaga incinta.

Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

#### **Canalizarea menajera**

Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera. Apele pluviale colectate din parcari / platforme auto, vor fi procesate in sistemele de pre-epurare cu separatoare de uleiuri si hidrocarburi, dupa care vor fi deversate in reseaua edilitara de canalizare publica.

**Apele pluviale** se vor colecta din drenuri, santuri si rigole si vor fi directionate catre bazinul de colectare, de unde se va asigura necesarul de apa pentru intretinerea spatiilor verzi amenajate.

**Alimentarea cu energie electrica** se va asigura prin racordarea si bransarea la reseaua publica existenta.

**Alimentarea cu gaze naturale** se va face prin racord/ bransament la reseaua edilitara existenta in zona.

**Alimentarea cu caldura** se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan.

Toate racordurile la retelele edilitare vor fi realizate cu sisteme ingropate.

### **3.6. Protectia mediului**

Prin specificul investitiei propuse, activitatile comerciale si economice prevazute prin prezenta documentatie, nu ar trebui sa produca poluanti pentru ape si mediul ambiant, decat in limitele admise de normele in vigoare.

Autorizarea si executarea lucrarilor propuse va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic.

#### **Gospodarirea deseurilor:**

Pentru depozitarea deseurilor s-a prevazut o platforma pentru pubele ecologice selective, care vor fi intretinute si igienizate periodic de catre firme/persoane specializate.

Prin specificul functiunilor propuse in cadrul incintei studiate nu se vor produce deseuri toxice de natura solida sau lichida.

#### **Impactul asupra vegetatiei si faunei :**

Activitatile generate de functiunile propuse nu vor avea impact negativ asupra florei si faunei terestre.

Constructia propusa va respecta normativele si legislatia in vigoare.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica necesare bunei functionari sunt:

- Asigurarea infrastructurii edilitare si de transport

- Asigurarea suprafeței necesare de teren pentru servitutea de utilitate publică aferentă arterei Calea Turzii – cu scopul de largire a drumului, conform prevederilor din PUG Cluj Napoca – Anexa.6 - profil tip I.A. 54 metri.

#### **4. CONCLUZII**

Se propune reglementarea urbanistică a zonei studiate pentru realizarea unui imobil de calitate superioară, cu funcțiune comercială și economică în corelare cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

##### **Consecințele procedurii de urbanizare:**

- Construirea unui imobil de tip hypermarket, mall, showroom etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializat pe anumite profile, cu adresabilitate la nivelul întregului oraș și nu numai.
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile
- asigurarea suprafețelor de teren necesare circulațiilor și dotărilor publice
- valorificarea potențialului economic și comercial
- crearea de noi locuri de muncă
- Asigurarea de noi surse de venit pentru bugetul local
- Asigurarea de servicii și dotări comerciale pentru comunitate

##### **Categoriile de costuri :**

- în sarcina investitorilor privați : costurile aferente pentru realizarea lucrărilor de construire, dotare și amenajare a parcelei, precum și costurile pentru dezmembrarea terenului în vederea asigurării servitutei de utilitate publică.
- în sarcina autorităților publice locale: costuri pentru executia lucrărilor aferente străzii Calea Turzii conform prevederilor din PUG, profil de drum 54 metri.

##### **Punctul de vedere al elaboratorului:**

- prevederile documentației sunt oportune pentru zona studiată

DATA:  
FEBRUARIE 2024

INTOCMIT:  
S.C. SAA SELART PROIECT SRL  
ARH. ANCA A. FATI  
COORD. RUR. SOFIA GÎRDA

## **Volumul II**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

## **CAPITOLUL 1**

### **DISPOZITII GENERALE**

#### **Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare urbanistica care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, servituti de utilitate publica, conditii de construire, dotari edilitare si amenajari exterioare.
- (2) Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

#### **Art.2. Baza legala a elaborarii**

- (1) Prezenta documentatie a fost elaborata in baza legislatiei in vigoare:
  - Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
  - Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
  - Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
  - H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
  - Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
  - Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Legea privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996);
- Regulament Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca

### **Art.3. Domeniul de aplicare**

- (1) Dupa obtinerea Hotararii de Consiliu Local pentru aprobarea prezentului Regulament Local de Urbanism si a planselor aferente documentatiei PUZ, prevederile intregii documentatii vor fi preluate in PUG Cluj Napoca.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica numai pe teritoriul marcat in plansele desenate, anexate la documentatie.
- (3) La eliberarea Certificatelor de Urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, iar Autorizatiile de Construire vor fi emise direct, fara a mai fi necesare alte studii si documentatii de urbanism.

## **CAPITOLUL 2**

### **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **Art.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- (1) Autorizarea si executarea lucrarilor de constructii vor avea in vedere asigurarea respectarii cerintelor legislative de protectie a mediului si a sanatatii populatiei.
- (2) In cazul în care pe parcursul lucrarilor de executie se descopera vestigii arheologice, constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul autoritatilor.

- (3) Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin amplasare, dimensionare si aspect exterior.
- (4) Fatadele laterale si posterioare ale constructiei trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cea principala si in armonie cu aceasta.

## **Art.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

- (1) Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor va tine seama de zona de servitute de utilitate publica si de protectie ale magistralei de gaz.
- (3) Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al imobilului in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.
- (4) Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

## **Art.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- (1) Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele de proprietate, conform prevederilor din prezentul RLU si a plansei de Reglementari Urbanistice din documentatia PUZ aferenta.

## **Art.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- (1) Accesul principal in cadrul zonei studiate se face direct din Calea Turzii, pe sensul de urcare.
- (2) Teritoriul studiat permite realizare de accese secundare.

## **Art.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitatile financiare si tehnice ale investitorilor interesati sau ale furnizorilor de utilitati este interzisa.

- (2) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

#### **Art.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
  - (a) vor avea front la stradă
  - (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
  - (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
  - (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp

#### **Art.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și de spații verzi**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.



## CAPITOLUL 3

### ZONIFICARE FUNCTIONALA – prevederile unitatilor teritoriale de referinta:

#### **Ec \*** ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL - DESFASURATE IN UNITATI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

##### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică emisă de Consiliul Local.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa 03 „Reglementări Urbanistice”

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUZ și PUG Cluj Napoca.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- (d) comerț și servicii organizate în sistem "mall"

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:
  - (a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală
  - (b) clădirile pentru producție și servicii

- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- Activități de birou (servicii de IT, servicii economice, financiare, agenții, birouri individuale), cu condiția amplasării acestora la etajele superioare
  - Activități de depozitare, cu condiția amplasării acestora în subteran
  - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
  - Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare pe fațade ori structuri individuale, cu condiția să nu afecteze vecinătățile, traficul, ori imaginea urbană.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Garaje în clădiri provizorii
- Construcții provizorii de orice natură.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico - edilitare pe spațiul public.

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

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

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 60 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 metri.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire izolate, 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 (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate)

Se admit corpuri de construcții cuplate.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și/sau personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele. Se permite și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+1E+ER$  sau  $(1-2 S+P+1E)$ .

Suplimentar se accepta accente volumetrice la fațada principală care pot să adapostea spații precum atrium, elemente structurale ori decorative, supanțe, spații tehnice, spații publicitare și/sau spații pentru circulații verticale pentru acces terase, etc.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală (maximă) a clădirii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente.

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). 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.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 120 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m de la cota terenului amenajat.

Se recomandă dublarea împrejuririlor cu garduri vii.

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

Se admite lipsa împrejuririi spre spațiile publice, precum și amplasarea de bariere pentru circulația auto.

Se admite realizarea zidurilor de sprijin pe limita de proprietate, cu condiția să nu afecteze proprietatea vecină.

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

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 1,0.

**VPr \* ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a gazului metan
- (b) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

**B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa 03. „Reglementări Urbanistice”.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Spații verzi și suprafețe pavate pentru acces public, cu respectarea condițiilor din avizele tehnice și de amplasament:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații auto, pietonale și velo, inclusiv parcuri
- (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (d) amplasarea de dotări și echipamente edilitare
- (e) ziduri de sprijin

Toate acestea cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte și să nu afecteze infrastructura majoră.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

**SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu e cazul

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

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

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

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu respectarea normelor și distanțelor de protecție, conform avizelor autorităților competente.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Nu e cazul

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

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

POT maxim = 0%

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

CUT maxim = 0

DATA:

FEBRUARIE 2024

INTOCMIT:

ARH. ANCA A. FATI

ARH. STAG. VLAD P. CAINAP

COORD. RUR. SOFIA GIRDA