



Denumire proiect:

## **Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj  
C.F. Nr. 335604, C.F. Nr. 296338, C.F. Nr. 304790, C.F. Nr. 257066

Faza **P.U.Z.**





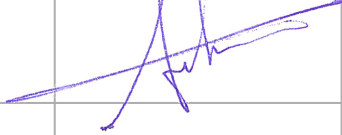

Beneficiar **BOGATA SERV S.A. pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**

Conține **Plan Urbanistic Zonal**

## 1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	<b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată</b>
2. Amplasament	<b>Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj C.F. Nr. 335604, C.F. Nr. 296338, C.F. Nr. 304790, C.F. Nr. 257066</b>
3. Proiect nr. / Faza	<b>399 / 2022 / P.U.Z.</b>
4. Beneficiarul lucrării	<b>BOGATA SERV S.A. pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>
5. Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca</b> tel: 0751 650 346
6. Conține	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>

## 2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	 <b>ARHI BOX</b> S.R.L. arhibox.ro C.U.I. RO22943829 012/5399/2007 Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca +40 740 169 204 office@arhibox.ro
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	
3	Mihai RACU	arhitect	arhitectură/urbanism	
4	Andrei ANDONE	arhitect	arhitectură/urbanism	
5	Ștefania PUSTAI	arhitect	arhitectură/urbanism	

### 3. BORDEROU GENERAL

#### A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Copie C.U.I.
- Certificat de urbanism Nr. 2285 din 29.08.2022
- Aviz de oportunitate Nr. 51 din 03.04.2023
- Extrase C.F.
- Memoriu PUZ

#### B. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/500
U1	Situația existentă	1/500
U2	Reglementări urbanistice	1/500
U3	Reglementări edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Posibilități de mobilare urbanistică	1/500
U6	Ilustrare urbanistică	

Întocmit

Arh. Andrei ANDONE

## 4. MEMORIU PUZ

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată</b>
Amplasament	<b>Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj C.F. Nr. 335604, C.F. Nr. 296338, C.F. Nr. 304790, C.F. Nr. 257066</b>
Beneficiarul lucrării	<b>BOGATA SERV S.A. pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>
Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca</b> tel: 0751 650 346
Proiect nr.	<b>399 / 2022</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data elaborării	<b>Mai 2023</b>

#### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren de formă neregulată, orientat cu latura lungă pe direcția E-V. Terenul are în partea vestică un front la Str. Fabricii de Zahăr, în partea nordică un front către Râul Someș aflat în proprietatea statului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri private aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată**”, pentru terenul situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166., Jud. Cluj. Parcelele care au general P.U.Z. pentru terenul cu suprafața de 20.630 mp (din acte), **20.568 mp** măsurați sunt identificate conform tabelului următor:

C.F. Nr.	Suprafață	Proprietar
257066	Din acte: 3.236 mp Măsurată: 3.174 mp	FORTZA.RO SRL
296338	525 mp	BOGATA SERV SA
304790	6.403 mp	SC NAPOCAMIN SRL
335604	10.466 mp	BOGATA SERV SA

Prin proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Se dorește reglementarea terenului în vederea amplasării unor construcții cu funcțiuni diferite, supermarket și clădiri de birouri, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Terenul ce se dorește a fi reglementat este de **20.568 mp** și are acces direct din Str. Fabricii de Zahăr

### 1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca
- Certificat de urbanism Nr. 2285 din 29.08.2022
- Aviz de oportunitate Nr. 51 din 03.04.2023
- Plan topografic întocmit de către S.C. Topo Cenan S.R.L.
- Studiu Geotehnic întocmit de către S.C. Geodesign S.R.L.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Din punct de vedere al evoluției zonei, terenul studiat prin prezentul PUZ a fost încadrat conform PUG 1999 în zona INDUSTRIAL SOMEȘ SUD în UTR A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

În prezent, conform PUG 2014, terenul care a generat PUZ este încadrat în UTR S\_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” - unități industriale. De asemenea, terenul este încadrat parțial în UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic, aferent Râului Someș.

#### Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni comerciale de dimensiuni mari și mici;
- Unități industriale de producție și depozitare;
- Servicii de diferite tipuri;
- Locuințe unifamiliale.

## Potențial de dezvoltare:

Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter mixt. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune restructurarea zonei cu caracter industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în conformitate cu prevederile PUG. Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin construirea unui ansamblu care cuprinde un supermarket și servicii cu funcțiunea de birouri.

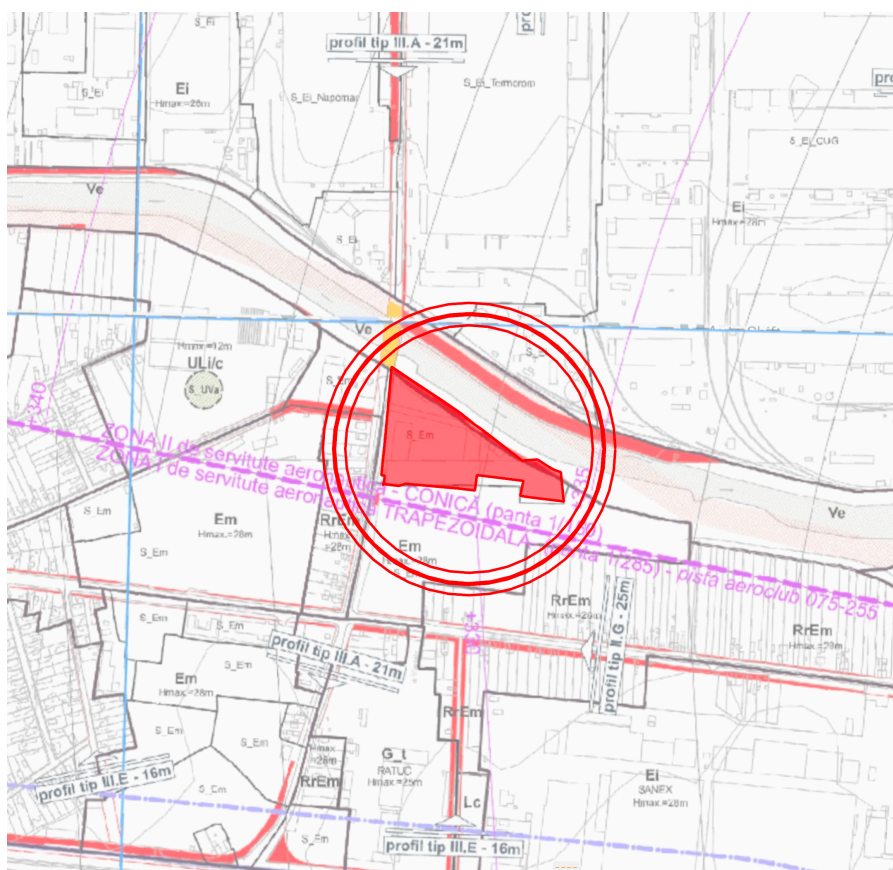
Din punct de vedere al configurării spațial-volumetrică, zona necesită identitate și repere vizuale importante. Prin PUZ se propune dezvoltarea unui ansamblu format din imobile cu regim de înălțime variabil, de la P la S+P+3E+R.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea vestică un front la Str. Fabricii de Zahăr, în partea nordică un front la Râul Someș, iar pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat este încadrat în prezent în:

- UTR S\_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” - unități industriale;
- UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;



Terenul studiat se învecinează cu:

- Parcelă situată în UTR S\_Em la sud și est;
- Str. Fabricii de Zahăr la vest;
- Râul Someș la nord.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținere următoarelor UTR-uri, în 2 faze:

- **UTR Ec** - Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom - **FAZA 1**
- **UTR Et\*** - Zonă de activități economice de tip terțiar; - **FAZA 2**
- **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic - **FAZA 2**

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat se suprapune cu o zonă de protecție care este încadrată în **UTR Ve** conform PUG Cluj-Napoca, aferent Râului Someș care are suprafața de 1.868,69 mp.

### 2.4. Circulația

Strada din care se realizează accesul pietonal și auto pe terenul reglementat, este str. Fabricii de Zahăr, care se intersectează cu principala arteră de circulație care este str. Câmpina. Str. Fabricii de Zahăr mărginește terenul care a generat PUZ la vest. Se propune adoptarea unui profil stradal de 21 m - zona mixtă (profil III.A. conform Anexa 6 aferent RLU PUG Cluj-Napoca).

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului la funcțiunile propuse;
- Realizarea accesului pietonal și auto din str. Fabricii de Zahăr către Supermarket și clădirile de birouri.
- Realizarea de parcaje conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul este ocupat de construcții cu funcțiuni industriale și de depozitare, pentru care se vor elabora documentații pentru desființare.

### 2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.



Alimentarea cu gaz se va asigura prin branșament la rețeaua de gaz a municipiului.

Apele pluviale colectate de pe platforme și învelitori, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi și se vor deversa în conducta publică de ape pluviale a municipiului.

## 2.7. Probleme de mediu

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul înconjurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale, de către firma de salubritate.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în mare parte în **UTR S\_Em** și parțial în **UTR Ve** conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **Nr. 51 din 03.04.2023** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, prin instituirea / menținere următoarelor zone în 2 faze:

- o **UTR Ec** - Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom - **FAZA 1**
- o **UTR Et\*** - Zonă de activități economice de tip terțiar; - **FAZA 2**
- o **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic - **FAZA 2**

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul propune valorificarea unui teren cu caracter industrial prin introducerea unor servicii de interes public, Supermarket și clădiri de birouri, reglementarea amplasării unor construcții noi, organizarea circulațiilor auto și a parcarilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Din terenul studiat, se propune dezmembrarea unei suprafețe de **17,25 mp** pentru modernizarea străzii Fabricii de Zahăr și amplasarea unei stații de transport public în proximitatea acestuia.

Putem considera că amplasarea în această zonă a unui magazin și a unor clădiri cu servicii este oportună și poate avea efectul de a reduce nevoia de mobilitate și implicit traficul între cartiere.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în mare parte în **UTR S\_Em** - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” - unități industriale, și parțial în **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic.

**Prin reglementarea terenului se propune instituirea / menținere următoarelor zone în 2 faze:**

- o **UTR Ec** - Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom - **FAZA 1**
- o **UTR Et\*** - Zonă de activități economice de tip terțiar; - **FAZA 2**
- o **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic - **FAZA 2**

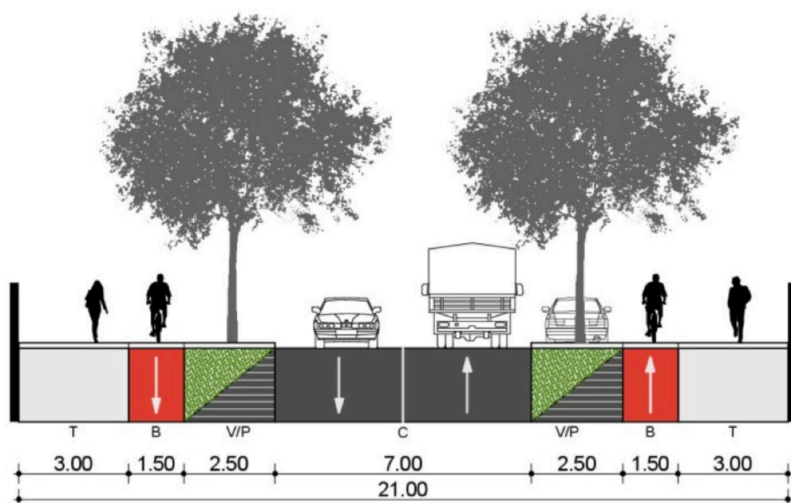
### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbori și arbuști răspândiți pe zona reglementată. Se dorește amenajarea terenului aferent UTR-ului Ve, realizarea unei zone cu spațiu verde cu acces nelimitat pentru locuitorii zonei, unde se vor planta arbori și arbuști.

### 3.4. Modernizarea circulației

Se propune adoptarea unui profil stradal III. A. 21 m - zona mixtă (conform PUG Cluj-Napoca) pentru strada Fabricii de Zahăr.

Din terenul studiat, se propune dezmembrarea unei suprafețe de **17,25 mp** pentru modernizarea străzii Fabricii de Zahăr și amplasarea unei stații de transport public în proximitatea acestuia.



### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

**UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

#### **FAZA 1**

##### **FUNCTIUNI**

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”.

##### **SUPRAFAȚĂ TEREN**

Suprafață reglementată aferentă UTR Ec = 10.991,00 mp

##### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. max = **60%**

##### **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. max = **1,2**

##### **SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ**

Suprafață construită maximă = 6.594,60 mp

##### **SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ**

Suprafață construită desfășurată maximă = 13.189,20 mp

##### **SPAȚII VERZI**

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

##### **REGIM DE ÎNĂLȚIME**

H max. cornișă = 21,00 m

H max. coamă = 25,00 m

##### **PARCAJE**

- 1 loc de parcare / 15 mp Au vânzare și primire public
- 1 loc de parcare / 15 persoane (pentru personal)
- 1 loc de parcare biciclete / 50 mp Au vânzare și primire public

Se propune Au vânzare și primire pentru supermarket de aprox. 1.500 mp, de unde rezultă:

- 100 locuri de parcare pentru clienți
- 2 locuri de parcare pentru personal
- 30 de locuri de parcare pentru biciclete

## **UTR Et\* - Zona de activități economice cu caracter terțiar**

### **FAZA 2**

#### **FUNȚIUNI**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

#### **SUPRAFAȚĂ TEREN**

Suprafață reglementată aferentă Zonei Et\* = 7.708,31 mp

#### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. max = **40%**

#### **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. max = **2,2**

#### **SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ**

Suprafață construită maximă = 3.083,32 mp

#### **SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ**

Suprafață construită desfășurată maximă = 16.958,28 mp

#### **SPAȚII VERZI**

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

#### **REGIM DE ÎNĂLȚIME**

(1-3S)+P+5E+1R

H max. cornișă = 21,00 m

H max. coamă = 25,00 m

**PARCAJE**

- 1 loc de parcare / 80 mp Au pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare biciclete / 80 mp Au pentru funcțiuni fără acces public

Se propune Au totală clădirile cu funcțiunea de birouri, de aprox. 10.600 mp, de unde rezultă:

- 133 locuri de parcare
- 133 locuri de parcare pentru biciclete

**UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic****FAZA 2****FUNȚIUNI**

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

**SUPRAFAȚĂ TEREN**

Suprafață reglementată aferentă UTR Ve = 1.868,69 mp

**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. max = 1%

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. max = **0,1**

**SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ**

Suprafață construită maximă = 0,00 mp

**SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ**

Suprafață construită desfășurată maximă = 0,00 mp

**SPAȚII VERZI**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

**REGIM DE ÎNĂLȚIME**

-

## PARCAJE

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

Situația propusă reglementează instituirea / menținerea următoarelor UTR, determinate de următorul bilanț teritorial :

FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren aferentă <b>UTR S_Em</b>	18.699,31	90,91	0,00	0,00
Suprafață teren aferentă <b>UTR Ve</b>	1.868,69	9,09	1.868,69	9,09
Suprafață teren aferentă <b>UTR Et*</b>	0,00	0,00	7.708,31	37,47
Suprafață teren aferentă <b>UTR Ec</b>	0,00	0,00	10.991,00	53,44

unde cele 3 parcele, cuprinse în UTR-urile propuse sunt definite de următorul bilanț teritorial :

FUNCȚIUNI	%	
	mp	%
<b>Suprafață teren reglementat</b>	<b>20.568,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Suprafață care se va dezmembra</b>	<b>17,25</b>	<b>0,08</b>
<b>Parcela 01</b>	<b>10.973,75</b>	<b>53,35</b>
Suprafață construită	2.455,00	22,37
Suprafață pietonală	400,13	3,65
Suprafață carosabilă	3.770,93	34,36
Suprafață spații verzi amenajate	4.347,69	39,62
<b>Parcela 02</b>	<b>3.174,00</b>	<b>15,43</b>
Suprafață construită	1.100,00	34,66
Suprafață pietonală	320,28	10,09
Suprafață carosabilă	144,10	4,54
Suprafață spații verzi amenajate	1.609,62	50,71
<b>Parcela 03</b>	<b>6.403,00</b>	<b>31,13</b>
Suprafață construită	2.230,00	34,83
Suprafață pietonală	1.525,24	23,82
Suprafață carosabilă	954,50	14,91
Suprafață spații verzi amenajate	1.693,26	26,44

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin bransament la rețeaua de gaz a municipiului.

Apele pluviale colectate de pe platforme și învelitori, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi și se vor deversa în conducta publică de ape pluviale a municipiului.

### 3.7. Protecția mediului

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren. Zona nu se încadrează în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului, apele pluviale colectate de pe platforme și învelitori, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi și se vor deversa în conducta publică de ape pluviale a municipiului.

**Depozitarea controlată a deșeurilor** — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

**Plantări de zone verzi** — se vor planta spații verzi pe suprafața terenului, arbuști, conform reglementările fiecărie zone.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate** — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

## 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unor servicii de interes public, Supermarket și clădiri de birouri, reglementarea amplasării unor construcții noi, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

Prin acest proiect se dorește reglementarea unui teren cu caracter industrial. Deoarece în vecinătate există funcțiuni de locuire, funcțiunile complementare fiind puține ca număr și insuficiente pentru a deservi zona, s-a propus includerea unui imobil destinat serviciilor de interes public și a unui centru comercial.

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Coodonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



**ARHI BOX** s.r.l.  
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
Dimitrie Bolinteanu 29B, Cluj-Napoca  
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU





Denumire proiect:

## Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj

C.F. Nr. 335604, C.F. Nr. 296338, C.F. Nr. 304790, C.F. Nr. 257066

# Regulament Local de Urbanism

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### 1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face studiul P.U.Z;
- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

### 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUG. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat 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.

### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguiri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

#### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

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 și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### 2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

#### 2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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.

### 3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea vestică un front la Str. Fabricii de Zahăr, în partea nordică un front la Râul Someș, iar pe celelalte laturi se învecinează cu parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- UTR S\_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” - unități industriale;
- UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținere următoarelor zone:

- **UTR Ve** - Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;
- **UTR Ec** - Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;
- **UTR Et\*** - Zonă de activități economice de tip terțiar.

#### 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

**UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități 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**

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament.

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

#### **B. SERVIȚII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servitiunile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Suprafețele de teren grevate de servitiunile de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitiunile de utilitate publică.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

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

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;

(b) comerț și servicii organizate în sistem „mall”;

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip,

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii

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

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

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, 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 50 m;

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

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

## 6. 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.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

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

## 7. 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.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

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.

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulament Local de Urbanism aferent PUG Mun. Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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

## 12. 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.

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 incintelor.

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.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). 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 aliniment (grădina de față), minim 60% 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 ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### 14. ÎMPREJMUIRE

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.

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

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

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 1,2

### UTR Et\* - Zona de activități economice cu caracter terțiar

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

#### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a

modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

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

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

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

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

Terenul aferent **UTR Et\*** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșei de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistice).

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 10,00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Clădirile se vor amplasa pe aceeași parcelă, unele față celelalte la o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea clădirii înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferenta P.U.G. Cluj-Napoca:

- 1 loc de parcare / 80 mp Au pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare biciclete / 80 mp Au pentru funcțiuni fără acces public

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 aferenta P.U.G. Cluj-Napoca.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public nu sunt obligatorii. În cazul în care acestea sunt necesare, 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.

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

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

P.O.T. maxim = 40%

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

C.U.T. maxim = 2,2

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității

și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **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**

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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

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

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

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

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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



**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 1%

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

C.U.T. maxim = 0,1

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU

**ARHI BOX** s.r.l.

arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
Dimitrie Bolinteanu 29B, Cluj-Napoca  
+40 740 169 204 office@arhibox.ro