

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001  
ACTUALIZATĂ**

AMPLASAMENT:

strada G-ral Traian Moșoiu, nr.64, Mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj  
C.F. nr. 345030, Nr. Cad. 345030 – parcelă reglementată

*Parcele învecinate înteles urban*

*C.F. NR. 326076, Nr. Cad. 326076*

*C.F. NR. 326075, Nr. Cad. 326075*

*C.F. NR. 325872, Nr. Cad. 325872*

BENEFICIAR:

**S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT NR. 163/25/2023

Acte si studii:

- Fişa proiectului
- Borderou
- Anunt in ziar
- Certificat de urbanism
- Avizul de oportunitate
- C.U.I
- Extrase C.F.
- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie
- Studiu Geotehnic
- Studiu de trafic
- Avize

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

U00. Plan de încadrare în PUG	
U01. Plan de încadrare în zonă	
U02. Plan situație existentă	sc. 1: 500
U03. Plan reglementări urbanistice	sc. 1: 500
U04. Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
U05. Posibilități de mobilare urbanistică – inteles urban	sc. 1: 500
U06. Plan proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
U07. Plan reglementari edilitare	sc. 1: 500
U08. Ilustrari urbanistice	sc. -

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ**

Adresa obiectiv: **strada G-ral Traian Moşoiu, nr.64, Mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj  
C.F. nr. 345030, Nr. Cad. 345030 – parcelă reglementată**

*Parcele învecinate înteles urban*  
*C.F. NR. 326076, Nr. Cad. 326076*  
*C.F. NR. 326075, Nr. Cad. 326075*  
*C.F. NR. 325872, Nr. Cad. 325872*

Iniţiator: **S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **martie 2024**

**Proiect: 163/25/2023**

## 1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea urbanizării în suprafață de **1634** mp.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 933 din 02.03.2022: în scopul elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 actualizată. S-a obținut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 270 din 21.12.2022 pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană, str. General Traian Moşoiu, nr. 62-64.

Se propune studierea unei zone de 2514.00 mp delimitata dupa cum urmeaza:

- Nord : Str. General Traian Moşoiu
- Sud : proprietati private construite, nr. Cad. 259469
- Est : proprietati private construite, nr. Cad. 271393
- Vest : proprietati private construite, nr. Cad. 264757

Se propune reglementarea unui teren cu suprafața de 1634,00 mp, care se află în proprietate particulară a **S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L.** conform C.F nr. 345030. A doua porțiune de suprafața de face parte dintr-un înțeles urban, are o suprafață de 880,00 mp și se află în proprietate privată - conform extraselor C.F. anexate.

## 1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014 și Hcl nr. 118/1.04.2015 pentru modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, la limita dintre zona Centrală și cartierul Gheorgheni în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Accesul pe parcelă se realizează de pe strada General Traian Moşoiu situată la nord de amplasament, de pe parcela cu C.F. nr. 325872 prin servitute de trecere, având o lățime de 4 m (3 m carosabil + 1 m trotuar).

### 2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată este caracterizată de mixajul funcțional între funcțiunea rezidențială colectivă și activitățile de interes general cu acces public.

Infrastructura urbană este bună, străzile din zonă sunt asfaltate, iar zona este complet echipată cu rețele edilitare.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

#### 2.3.1. Relieful:

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de

832m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someşului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat prezinta o declivitate pe directa SE - NV.

### **2.3.2. Condiții hidrogeologice:**

Rețeaua hidrografică a municipiului Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații cu debit variabil.

### **2.3.3. Clima:**

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara).

### **2.3.4. Condiții geotehnice:**

Din studiul geotehnic aferent P.UZ., zona studiata se caracterizeaza stratigrafic prin dezvoltarea masiva a depozitelor sarmatiene reprezentate in special prin argile nisipoase, argile marnoase, nisiouri si nisipuri argiloase. Aceasta structura este mascata, in cea mai mare parte, de o patura argiloasa cuaternara recenta.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatare a construcțiilor. Este prezentă pânza freatică conf. studiului geotehnic.

### **2.4. Circulația:**

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada General Traian Moşoiu. Toate străzile din zonă sunt asfaltate, regularizate și dimensionate corespunzător pentru preluarea traficului din interiorul cartierului.

Transportul în comun se realizează la nord pe Cala Dorobanților, la vest în zona Pieței Avram Iancu, și de asemenea la sud pe Bulevardul Nicolae Titulescu, în Piața Cipariu, prin intermediul autobuzelor urbane.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

#### **2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- servicii (preponderent medicale)
- comerț
- alimentație publică
- învățământ
- locuire

Terenul reglementat este liber de construcții, conform C.F. nr. 345030. Terenurile studiate în înțeles urban sunt construite cu imobile de servicii.

#### **2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:**

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 60%.

### 2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Conform RLU Cluj-Napoca, zona studiată se învecinează la nord cu zona centrală construită protejată, aceasta se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Preponderent vedem clădiri istorice clasate ca monumente istorice, clădiri care urmează a fi clasate ca monument istoric și clădiri care sunt clasate după valoarea ambientală.

### 2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este de servicii (medicale), dar sunt prezente și locuirea, comerțul, serviciile de cazare, alimentația publică.

### 2.5.5. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

### 2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

### 2.5.7. Principalele disfuncționalități:

Nu se remarcă disfuncționalități, în zonă se respectă prevederile PUG-ului în vigoare, iar funcțiunile prezente nu se află în relații de conflict.

## **2.6.Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform avizelor de amplasament – echipare edilitară completă

## **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

### 2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

#### 2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

#### 2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### 2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate mică, nu sunt riscuri de inundații .

#### 2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

#### 2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

#### • etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției);
2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;
3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

#### • etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

#### • etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:
2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;
3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

### 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z. -ul evidențiază următoarele aspecte:

##### a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană liniară mobilată cu funcțiuni preponderent de servicii și locuire.

##### b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor mixte, cu regim de înălțime mediu, de la imobile PARTER la imobile P+4E+M;

##### c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale cat si a transportului in comun.

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

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va reprezenta un ansamblu mixt de servicii medicale și locuințe colective. Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

#### 3.4. Modernizarea circulației:

Conform PUG Cluj-Napoca, strada Traian Moşoiu este prevăzută pentru modernizarea profilului stradal (Tip III E 16 m)

#### 3.5. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**UTR existent = RrM2** – zonă mixtă cu regim de construire închis - restructurare

**UTR propus = TSL Zona mixtă – locuire colectiva, activitati comerciale(tertiare)/servicii, servicii de sanatate**

**P.O.T. max propus = 60.00%**- (pentru nivelurile de locuire AC max= 40% X St)

**C.U.T. max propus = 1.80**

**Regim max de înălțime = 2S+P+2E+Er+ET**

**Hcoamă = 13 m față de CTN**

**Hmax = 16 m față de CTN**



**BILANT TERITORIAL:**

**PARCELA REGLEMENTATA**

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT:PARCELA REGLEMENTATA</b>		<b>%</b>
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	1634.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00
SUPRAFATA VERDE	1634.00	100.00
<b>BILANT TERITORIAL PROPUS:PARCELA REGLEMENTATA</b>		
<b>TOTAL TEREN REGLEMENTAT</b>	<b>1634.00</b>	<b>100.00</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA- P.O.T	=760.00mp	46,50% <i>max. 60,00%</i>
SUPRAFATA DESFASURATA- C.U.T	=2620.00mp	1,60 <i>max. 1.80</i>
SUPRAFATA SPATII VERZI	=327.00 mp	20.00% <i>min. 20.00%</i>

**PARCELA INTELES URBAN**

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT- PARCELE INVECINATE STUDIATE</b>		<b>%</b>
TOTAL TEREN STUDIAT	880.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	540.00	61.40
SUPRAFATA DESFASURATA- C.U.T	876.00	1.00
SUPRAFATA VERDE	340.00	38.60
<b>BILANT TERITORIAL PROPUS V1 - VECINI EXISTENTI+PROPUNERE PARCELA REGLEMENTATA</b>		
<b>TOTAL TEREN REGLEMENTAT</b>	<b>2514.00</b>	<b>100.00</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	=1300.00	52.00% <i>max. 60,00%</i>
SUPRAFATA DESFASURATA- C.U.T	=3816.00	1,52 <i>max. 1.80</i>
SUPRAFATA SPATII VERZI	min.20.00%	min.20.00% <i>min. 20.00%</i>

<b>SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	<b>MP</b>	<b>SUPRAFATA UTILA-mp</b>
SUBSOL S2	1090.00	870
SUBSOL S1	791.50-parcaj <b>225.00</b> -Medical	640-parcaj 150-medical
<b>PARTER</b>	<b>880.00</b>	700
<b>ETAJ 1</b>	<b>700.00</b>	550
<b>ETAJ 2</b>	<b>700.00</b>	550
<b>ETAJ RETRAS</b>	<b>370.00</b>	320
ETAJ TEHNIC	40.00	35
<b>SUPRAFATA DESFASURATA C.U.T</b>	<b>2915.00</b>	S.UTILA SUPRATERANA=2270.00
<b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL</b>	<b>4796.50</b>	<b>S. UTILA TOTALA=3815.00</b>

<b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA</b>	<b>4796.50</b>	<b>TIP DE FUNCTIUNE %</b>
SUBSOL S2	1090.00- parcaj	PARCARE 39.22% MEDICAL 23.04%
SUBSOL S1	791.50-parcaj <b>225.00</b> -Medical	
<b>PARTER</b>	<b>880.00- medical</b>	
<b>ETAJ 1</b>	<b>700.00-locuire</b>	1770.00mp 36.90%-locuire
<b>ETAJ 2</b>	<b>700.00-locuire</b>	
<b>ETAJ RETRAS</b>	<b>370.00-locuire</b>	
ETAJ TEHNIC	40.00-tehnic	0.84%-tehnic

**Nr. apartamente propuse = aprox. 19** (toate cu suprafața utilă sub 100 mp)

**Necesarul de parcaje**

Conform anexa 2: 1 loc/80 mp Su funcțiune medicală – aprox 1200 mp utili => **15 locuri de parcare**

1 loc/Su < 100 mp – locuire => 19 locuri

Locuri de parcare vizitatori: **11 locuri de parcare**

Se propun **45 locuri de parcare**: 14 de locuri în subsol 1 (dintre care 2 locuri pentru dizabilitați) + 26 locuri în subsol 2

Nr. biciclete propuse = **35 locuri** de biciclete pe sol

**Spații verzi, spații plantate, gestionarea deșeurilor:**

Prin proiect, se propun spații verzi și spații plantate conform reglementărilor în vigoare. Se reglementează un procentaj de minim 20% spații verzi pentru UTR M2\_IsL raportat la suprafața terenului.

Se vor amenaja punct gospodăresc ingropat pentru colectarea și gestionarea deșeurilor, prin colectare selectivă și contracte cu firme de colectare a deșeurilor reciclabile și menajere.

Colectarea apelor menajere se va realiza prin intermediul rețelei de canalizare menajeră existentă.

Prin amenajarea peisageră, se va îmbunătăți microclimatul zonei precum și calitatea spațiului urban

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

**3.7. Consecințe economice și sociale:**

Conform propunerii P.U.Z.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere al serviciilor economice
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

**3.8. Categoriile de costuri propuse:**

- **In sarcina investitorilor privați:**
  - Realizarea investiției ce face obiectul PUZ
- **In sarcina autorităților publice locale:**
  - Nu este cazul

#### **4 – CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI:**

În urma avizării documentaţiei P.U.Z. se va obţine un instrument eficient de gestionare urbană, care va conţine pachetul de reguli-permisiuni şi restricţii, pe baza cărora se va elibera Autorizaţia de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiţiei prezentate în documentaţia supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT  
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, mai 2024

Sef proiect,

Nicolae CREȚU  
Membru R.U.R.



**REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
“ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ”**

*Strada G-ral Traian Moşoiu, nr.64, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj*

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R. RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinate restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis**. Documentația actuală propune **funcțiune mixtă- TSL**. Regulamentul Unităților Teritoriale de Referință definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

**U.T.R.** – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

**Existent:**

**RrM2:** Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

**Propus:**

**TSL:** Zona mixtă – locuire colectiva, activitati comerciale(tertiare)/servicii, servicii de sanătate

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 533 din 02.03.2022: in scopul elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 actualizată. S-a obtinut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 270 din 21.12.2022 pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană, str. General Traian Moşoiu, nr. 62-64.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

**C.F. nr. 345030, Nr. Cad. 345030 - REGLEMENTAT**

**Suprafata teren reglementat = 1634,00 mp**

**Parcele învecinate înteles urban:**

C.F. NR. 326076, Nr. Cad. 326076

C.F. NR. 326075, Nr. Cad. 326075

C.F. NR. 325872, Nr. Cad. 325872

## **DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul R.L.U.**

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.

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.

### **2. Baza legală a elaborării**

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.).

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

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

## UTR TSL

**Zona mixtă - locuire colectiva, activitati comerciale(tertiare)/servicii, servicii de sanatate**

### SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

**Caracterul actual** este de funcțiune rezidențială de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

**Caracterul propus** constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune mixtă de densitate medie, remarcându-se printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale și ansambluri independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Include o gama larga de functiuni/institutii publice sau de interes public de anvergura mediu pentru care organizarea in ansambluri unitare este necesara - centre medicale, educationale, de conferinte, de cercetare, administrative, etc.

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

#### Servituți de utilitate publică:

Conform PUG Cluj-Napoca, strada Traian Mosoiu este prevazuta pentru modernizarea profilului stradal (TIP III E- 16m).

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Toate 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, excepție făcând stații de transformare, grupuri electrogene, și alte funcțiuni ce necesită întreținere periodică. Punctele gospodărești vor fi de tip îngropat.

### SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență social, funcțiuni de cult, funcțiuni terțiare, comerț, alimentație publică.

#### ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Sunt admise:

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

### **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise 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 III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

### **ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație mixtă rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 500mp
- (b) să aibă acces direct /sau prin drept de servitute la drumurile publice

### **ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Terenul reglementat este situat in spatele cladirilor aflate in aliniament pe str. T.Mosoiu.

Clădirile se vor amplasa izolat pe parcelă. Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent (acoperirea calcanelor existente)

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

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 6 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță de 6 m.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 6 m.

### **ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. 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 învelitorilor permeabile.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

## **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane și un nivel parțial cu funcțiune tehnică (etaj tehnic). Configurațiile permise sunt: (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, 2S+P+2E+Er+ET. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m (excepție facând etajul tehnic).

## **ART. 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 (imobile cu funcțiune mixtă, implicând și locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi specifică construcției urbane cu cvartale pentru a determina un ansamblu coerent și unitar.

Acoperișul clădirilor va fi de tip terasă sau cu pante mai mici de 10% sau cu șarpantă în funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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.

## **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

Având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi. În cazuri particulare, împrejmuirea spre spațiul public va 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 împrejmirilor va fi de 2,2. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Portile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

#### **POT MAXIM:**

POT maxim = 60%.

-pentru nivelurile de locuire AC max= 40% X St

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

#### **CUT MAXIM:**

CUT maxim = **1,80 (ADC/mp)**

Pentru toate utilizările admise

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Sef proiect,

Nicolae CREȚU

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, mai 2024

