

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

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

AMPLASAMENT:

Strada Cheile Baciului, nr. 924B, Mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj  
C.F. nr. 280157, Nr. Cad. 280157

BENEFICIAR:

**S.C. SCIFCAR S.A.**

Str. Sobarilor, nr. 36A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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. 121/25/2022

Acte si studii:

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

Piese scrise:

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

Piese desenate – P.U.Z.:

A00. Plan de încadrare în PUG

A01. Plan de încadrare în zonă

A02. Plan de situație existent

sc. 1:1000

A03. Plan de situație propus

sc. 1:1000

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

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

Adresa obiectiv: strada Cheile Baciului, nr. 294B, Mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj  
C.F. nr. 280157, Nr. Cad. 280157

Inițiator: **S.C. SCIFCAR S.A.**  
Str. Sobarilor nr.36A, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

Data elaborării: **Noiembrie 2023**

**Proiect:** **121/25/2022**

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

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea urbanizării în suprafață de **22.911,00 mp.**

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. **1020 din 19.04.2022**, în scopul: elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 actualizata. S-a obtinut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr.285 din 30.12.2022 pentru elaborarea P.U.Z de restructurare unitate industrială str. Cheile Baciului.

Se propune **studierea și reglementarea** prin prescripțiile PUZ a unui areal în suprafața de 22.911,00 mp. Terenul se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, pe strada Cheile Baciului, nr. 924B, conform extrasului CF:

C.F. Nr. 280157, Nr. Cad. 280157

**22.251,00 mp suprafață reglementată după cedare teren**

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderant în **S\_Ei** – subzone de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale și parțial în **UTR Tr** – zona de circulație rutieră și amenajări aferente.

Acesta este delimitat după cum urmează:

- Nord-vest: proprietate privată, nr. Cad. 328135
- Sud-est: drum - strada Cheile Baciului
- Nord-Est: drum pământ/pietris
- Sud-Vest: proprietate publică, nr. cad. 308484

## 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, într-o fostă zonă industrială, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Accesul pe parcelă se realizează de pe strada Cheile Baciului situată la sud-est de amplasament și de pe strada Triajului situată la nord de amplasament.

### 2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată este caracterizată de activitățile economice cu caracter industrial – mari unități industriale.

Infrastructura urbană este bună, străzile din zonă fie sunt asfaltate, fie urmează a fi modernizate, 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 Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat prezintă 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.U.Z., zona studiată se caracterizează stratigrafic prin dezvoltarea masivă a depozitelor sarmatiene reprezentate în special prin argile nisipoase, argile marnoase, nisipuri și nisipuri argiloase. Această structură este mascată, în cea mai mare parte, de o patură argiloasă cuaternară recentă.

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

## **2.4. Circulația:**

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cheile Baciului. Se propune modernizarea drumului de pe latura de nord-est a amplasamentului.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

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

Funcțiile existente în zonă sunt:

- Hale industriale
- comerț
- locuire

Terenul studiat prin P.U.Z. se află într-o fostă zonă industrială, în prezent mobilat cu construcții cu destinație industrială tip hală, anexa, atelier și cabină poartă.

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

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 50%.

### 2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Conform RGU Cluj-Napoca, zona studiată se învecinează la nord atât cu zona de cale ferată, cât și cu zona de hale industriale din care face parte. Cea mai apropiată locuință unifamilială se află la distanța de 241,10 m în partea de sud-vest și la distanța de 360,42 m în partea de nord-est.

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

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este industrială, dar sunt prezente și locuirea și comerțul.

### 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 industriale și locuire.

##### b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor de activități economice cu caracter industrial, cu regim de înălțime mic, de la imobile PARTER la imobile P+E+M;

##### c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale cât și a transportului în comun - trenul.

#### **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 Triajului este prevăzută pentru modernizarea profilului stradal.

#### **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 = UTR Ei**– zona de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale și parțial **UTR Tr** – zona de circulație rutieră și amenajări aferente

**UTR propus = UTR EI\*** – zona de activități economice cu caracter industrial

Parțial **UTR Tr** - zona de circulație rutieră și amenajări aferente

**P.O.T. max propus = 60.00%**

**C.U.T. max propus = 1.20 ADC/mp**

**Hcornisa = 21 m față de CTN**

**Hmax = 25 m față de CTN**

**Regim maxim de înălțime: (S)+P+2E**



**BILANT TERITORIAL:**

BILANT TERITORIAL			
	MP	%	
SUPRAFATA TEREN conform extras CF	22911		
SUPRAFATA TEREN cedat pentru drum	660		
SUPRAFATA TEREN dupa cedare	22251,0	100,0	
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	2628,0		
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	2628,0		
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	7596,0		
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	8136,0		
SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA	10224,0	45,95	
SUPRAFATA DESFASURATA REZULTATA	10764,0		
SUPRAFATA CIRCULATII , PARCARI	7577,0	34,05	
SUPRAFATA AMENAJATA ZONE VERZI	4450,0	20,00	
INDICI URBANISTICI			
P.O.T. Existent	11,47		
C.U.T. existent	0,11		
P.O.T. propus	45,95	maxim 60%	
C.U.T. propus	0,48	maxim 1,2	
SUPRAFETE CONSTRUCTII			
EXISTENT			
IMOBIL	S.C.	S.D.	S.U.
C1 hala	1833	1833	1650
C2 anexa	335	335	270
C3 atelier	439	439	400
C4 cabina poarta	21	21	18
PROPUS estimat			
C5 hala	2520	3060	2600
C6 hala	5076	5076	4315
Suprafata utila totala estimata pentru calcul parcaje (1 loc la 80 mp AU conf Anexa 2)			9235
Necesar parcaje			115

**Necesarul de parcaje**

Se propun **121 locuri de parcare:**

**Pentru personal:**

1loc de parcare la 80 mp AU -> 9235,00 mp -> 115 locuri parcare

**Pentru vehicule aferente activitatii economice:**

1loc de parcare pentru fiecare vehicul -> 6 locuri parcare

**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 Ei raportat la suprafața terenului.

Se vor amenaja platforme gospodărești 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 ȘI RECOMANDĂRI:**

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația 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

Sef proiect,

arh. Nicolae N. CRETU  
Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, iunie 2024



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

*Strada Cheile Baciului, nr. 924B, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj*

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: **U.T.R.Ei – Zona de activitati economice cu caracter industrial si partial UTR Tr – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente**. Documentația actuala propune funcțiune **UTR Ei\*** si **partial UTR Tr**. 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:**

**U.T.R.Ei – Zona de activitati economice cu caracter industrial**

**Partial UTR Tr – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente**

**Propus:**

**U.T.R.Ei\* – Zona de activitati economice cu caracter industrial**

**Partial UTR Tr – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente**

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 1020 din 19.04.2022: in scopul elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 actualizată. S-a obtinut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 285 din 30.12.2022 pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană industrială, str. Cheile Baciului, nr. 924B.

Prezentul regulament de urbanism a fost generat de următoarele imobile:

**C.F. nr. 280157 Nr. Cad. 280157 – STUDIAT SI REGLEMENTAT**

**Suprafata teren reglementat = 22911,00 mp**

## **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 Urbiștilor 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 Ei\***

**Zona de activitati economice cu caracter industrial**

### **SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI**

**Caracterul actual** este de funcțiune industrială, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc.

**Caracterul propus** constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune industrială, remarcându-se printr-o structură funcțională heterogenă.

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

#### **Servituți de utilitate publică:**

Conform PUG Cluj-Napoca, strada Triajului este prevăzută pentru modernizarea profilului stradal (TIP II.i - 25m).

### **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.

### **SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial cuprinde producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; formare profesională; poli tehnologici, de cercetare etc.

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

Sunt admise:

- Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale – cu condiția amplasării acestora pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garajele publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

### **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise orice tip de locuire, depozitare de deseuri industriale, tehnologice în afara spațiilor amenajate conform normelor de protecție a mediului în vigoare, comerț en détail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre, garaje în clădiri provizorii, elemente subterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public, construcții provizorii, reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirii provizorii sau parazitare existente. 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**

Se conserva structura parcelară existentă.

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

Terenul reglementat este situat pe partea nordică la strada Triajului a cărei modernizare este prevăzută în PUG Cluj-Napoca, astfel se prevede realinierea amplasamentului. Clădirile noi propuse se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Dimensiunea retragerii stabilite prin PUZ este de minim 8 m.

Terenul reglementat este de asemenea situat pe partea estică la strada Cheile Baciului, unde dimensiunea retragerii pe latura aceasta este minim 8 m.

### **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 de  $H/2$ , minim de 6 m.

(b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță de  $H/2$ , minim de 6 m.

\*Clădirile existente pe teren la data aprobării PUZ-ului se vor menține, iar extinderea acestora este permisă cu respectarea prezentului regulament.

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

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

Alternativ, dacă clădirile nu necesită ferestre, ele pot fi amplasate la o distanță mai mică de 6 m și pot fi chiar alipite.

### **ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea două accese pietonale și două accese carosabile. 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. Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculelor de orice tip decăt autoturismele vor stationa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 21 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 m. Regimul maxim de înălțime este (S)+P+2E.

## **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 industrială).

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

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**

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 împrejmuirilor va fi de 2,2. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

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

**POT MAXIM:**

POT maxim = 60%.

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

**CUT MAXIM:**

CUT maxim = 1,20 (ADC/mp)



## **UTR Tr**

**Zona de circulatie rutiera ai amenajari aferente**

### **SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI**

**Caracterul actual** cuprinde culoarele noilor elemnte ale infrastructuri majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevazute prin prezentul PUG. Sunt in general, arterle de transport rutier, rapid, fara cadru arhitectural adiacent.

**Caracterul propus** constă în dezvoltarea în direcția zonei cu funcțiune industrială, remarcându-se printr-o structură funcțională heterogenă.

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

#### **Servituți de utilitate publică:**

Conform PUG Cluj-Napoca, strada Triajului este prevazuta pentru modernizarea profilului stradal (TIP II.i - 25m).

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Pentru arterele de circulatie se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG., ce vor determina caracterul unitar al pstiului public si al zonei.

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 II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Circulatie rutiera/amenajarile specifice aferente: platforma cailor de circulatie, fasiile de protectie ale acestora, lucrari de sistematizare verticala, constructiile de arta inginereasca, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea si orientare rutiera.

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

Sunt admise:

- Accese spre parcele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersectii cu trama stradala de interes local, numai in cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

#### **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise accese directe spre parcelele riverane, cu exceptia situatiilor amintite la punctul anterior.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

**ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În interiorul culoarelor arterelor de circulație, staționarea sau parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

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

Nu e cazul.

**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.

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerească (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism/arhitectură/inginerie civilă.

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

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate.

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

Suprafetele libere se vor inierba in totalitate si se vor planta cu vegetatie medie si inalta, pe baza unui proiect de amenajare peisajera, avandu-se totodata in vedere si considerentele/reglementarile privind scuritatea la incendiu.

### ART. 14. ÎMPREJMUIRI

In intravilan, imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulatie se vor supune reglementarilor aferente unitatilor teritoriale de referinta din care fac parte. In interiorul acestor culoare ele vor fi in mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetatie medie si inalta care, impreuna vor contitui o perdea de protectie.

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

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Sef proiect,

Arh. Nicolae N. Cretu

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, iunie 2024

