

1-15 p.

40 / 26.05.2021

HOTĂRÂRE

PROIECT AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
Jr. AURORA ROȘCA

privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea completării Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 274947/1/29.04.2021 conex cu nr. 153415/1/04.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 274965/43/29.04.2021 conex cu nr. 153709/04.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea completării Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 308 din 3.11.2020, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 14 din 19.02.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR Lc_A, parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare (*aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”*), conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al
municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990**SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONDI**

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Subzone:

S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Is

S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Et

S_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire - datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare și „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA_SPAL.

Construcții noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise. Prin excepție se admite autorizarea directă pentru executarea lucrărilor de:

- construire balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare și să deservească strict unitatea locativă;
- *amplasarea de puncte gopodărești îngropate pentru selectarea colectivă a deșeurilor;*
- *igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane (amenajare de parcări la sol, cu arbori intercalați, acolo unde dispunerea locurilor permite);*
- *amenajare locuri de staționare pentru biciclete și trotinete.*

În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

- (a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia; (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- (d) reabilitarea infrastructurii;
- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale;
- (g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele S_L) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public,

deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui quantum de echivalare a valorii terenului.

(h) gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui P.U.Z. ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin P.U.Z. de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Va;

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Is;

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent U.T.R. Et;

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier;

Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi se vor elabora P.U.D.

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

B. SERVICIULI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciul de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele

inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

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.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, modificări interioare și exterioare, reparații, fără amplificarea volumelor existente

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică –

ceh

4

conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). Pentru clădiri independente cu alta destinație decât cea de locuire (ex. centrala termică de cartier), se admite conversia funcțională potrivit funcțiilor terțiare enumerate mai sus.

Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fara ca acest lucru sa implice o conversie funcțională a apartamentelor, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de aceasta să nu depășească 30 mp;

(c) să implice maxim 3 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional);

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

REUTILIZĂRI INTERZISE

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 gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea/mansardarea clădirilor existente.

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

S_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire. Se interzice extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor

existente.

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

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Is.

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea RLU aferent Et.

4. CARACTERISTICILE PARCELILOR - SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITILE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELI FAȚĂ DE ALINIEMENTUL ACȚIUNII ȘI PARCELĂ

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

8. CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană:

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol;

(b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;

(c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;

(d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată

locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit, *cu excepția parcurilor existente sau rezultate prin igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate.*

Necesarul de parcaje:

Locuințe: se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană.

Alte activități: - conform Anexei 2.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z. de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P, P+1) și respectiv 8 m.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

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.

Clădiri noi

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Intervenții asupra clădirilor existente:

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚIILE DE ÎNȚĂRIRE ÎN CADRUL SISTEMULUI DE ACQUARIE A DEȘURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% 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 fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate 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 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

P.O.T. maxim - S_{Is} – Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

P.O.T. maxim - S_{Et} – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

ca

P.O.T. maxim -S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,2

pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

C.U.T. maxim - S_Is – Subzona de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

C.U.T. maxim - S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

C.U.T. maxim - S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbană

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 274947/1/29.04.2021
conex cu nr. 153415/1/04.03.2021

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
modificării și completării Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin
Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea
documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

Având în vedere prevederile Ordinului Nr. 233/2016, Art.32, alin. 1, cu privire la monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit Legii, de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul autorităților administrației publice, prin evidențierea operațiunilor efectuate, precum și revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din respectivele documentații, Direcția generală de urbanism propune completarea Regulamentului Local de urbanism pentru zona *Ansamblurilor de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 (UTR Lc_A)*, cu prevederi legate de igienizarea și amenajarea zonelor afectate de desființarea garajelor realizate în perioada anilor '90, în vederea clarificării unor aspecte, ce vor permite aplicarea unitară a regulamentului.

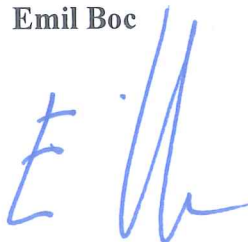
La nivelul Municipiului Cluj-Napoca, există în prezent cca 9.000 de garaje construite în perioada anilor '90, multe fiind degradate, oferind o imagine dezolantă ce afectează calitatea spațiului public, dar și sănătatea publică a cetățenilor, o parte fiind focare de infecție și cuiburi pentru șobolani și alte viețuitoare, nefiind folosite conform destinației inițiale.

Desființarea acestora din zona marilor ansambluri de locuințe colective construite înainte de 1990, este în concordanță cu viziunea P.U.G, garajele individuale în clădiri provizorii sau permanente independente fiind intezise. (cf. Art.3 din Regulamentul local de urbanism aferent UTR Lc_A)

Având în vedere faptul că desființarea garajelor și amenajarea de parcări rezidențiale în locul acestora, în scopul igienizării zonei și optimizarea funcționalității acesteia, nu implică reorganizarea circulației auto, modificări de accese și fluxuri, coroborat cu prevederile dispozițiilor Art.2 alin.(4) lit.(c) din Legea nr.50/1991, pentru aceste tipuri de lucrări se poate întocmi documentația tehnică pentru emiterea autorizației de construire fără elaborare P.U.Z. Întrucât nu există o mențiune explicită în regulament cu privire la aceste situații, ci doar se deduce din interpretarea acestuia, consider oportună completarea Regulamentului local de urbanism pentru U.T.R. Lc_A, în vederea aplicării unitare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea modificării și completării Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

P R I M A R
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 274947/1/29.04.2021 conex cu nr. 153415/1/04.03.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Hotărârea nr.493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 , Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018, a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul local de Urbanism.

Având în vedere prevederile Ordinului Nr. 233/2016, Art.32, alin. 1, cu privire la monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit Legii, de catre structura de specialitate din domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului din cadrul autorităților administrației publice, prin evidențierea operațiunilor efectuate, precum și revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din respectivele documentații, Direcția Generală de urbanism propune completarea Regulamentului Local de urbanism pentru U.T.R. Lc_A, secțiunea Condiționări primare, cu tipurile de lucrări pentru care se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea în prealabil a unei documentații de urbanism.

Regulamentul în vigoare prevede la secțiunea Condiționări Primare:

“Construcții noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.

Prin excepție se admite autorizarea directă pentru executarea lucrărilor de construire balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare și să deservească strict unitatea locativă”.

Regulamentul în vigoare prevede la Art.9 – staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol;
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la

acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit,

Propunerea de completare a Regulamentului

1) La secțiunea "Condiționări Primare" se adaugă la paragraful referitor la excepții următoarele:

- amplasarea de puncte gospodărești îngropate pentru selectarea colectivă a deșeurilor;
- igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane (amenajare de parcări la sol, cu arbori intercalați, acolo unde dispunerea locurilor permite)
- amenajare locuri de staționare pentru biciclete și trotinete

2) La Art.9 – Staționarea autovehiculelor, se completează penultimul alineat în sensul: Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit, cu excepția parcarilor existente sau rezultate prin igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate.

Potrivit prevederilor **Cap.3 din Dispoziții generale, Art.18** parcaje și garaje, alin.

(2) *"Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii"*

Analizând prevederile **Cap.3 din Dispoziții generale, Art.18-** parcaje și garaje, **alin.(2)**, coroborat cu prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent **U.T.R. Lc_A**, rezultă în mod explicit că autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje colective de cartier, multietajate aferente zonelor rezidențiale, parcaje multietajate subterane sau supraterane) se face în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

La **art.9- Staționarea autovehiculelor** din Regulament aferent **U.T.R. Lc_A**, se precizează că staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z de regenerare urbană

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol;
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

Prevederea de la lit.(a), nu poate fi însă citită izolat, ci în contextul organizării circulației, a rețelei stradale care se realizează în cadrul P.U.Z (cf. Art.47, alin.2 din Legea nr.350/2001). Astfel, la nivelul zonelor de locuințe colective realizate înainte de 1990, una din temele P.U.Z de regenerare urbană este regândirea circulațiilor, reconsiderarea / eficientizarea mobilității.

La nivelul Municipiului Cluj-Napoca, există în prezent cca 9.000 de garaje construite în perioada anilor '90, multe fiind degradate, creând o imagine dezolantă ce afectează calitatea spațiului public, dar și sănătatea publică a cetățenilor, o parte fiind focare de infecție și cuiburi pentru șobolani și alte viețuitoare, nefiind folosite conform destinației inițiale.

Desființarea acestora din zona marilor ansambluri de locuințe colective construite înainte de 1990, este în concordanță cu viziunea P.U.G, garajele individuale în clădiri provizorii sau permanente independente fiind intezise. (cf. Art.3 din Regulamentul local de urbanism aferent **UTR Lc_A**).

Având în vedere faptul că desființarea garajelor și amenajarea de parcări rezidențiale în locul acestora, în scopul igienizării zonei și optimizarea funcționalității acesteia, nu implică reorganizarea circulației auto, modificări de accese și fluxuri, coroborat cu prevederile dispozițiilor Art.2 alin.(4) lit.(c) din Legea nr.50/1991, considerăm că pentru aceste tipuri de lucrări se poate întocmi documentația tehnică pentru emiterea autorizației de construire fără elaborare P.U.Z.

Întrucât nu există o mențiune explicită în regulament cu privire la aceste situații, ci doar se deduce din interpretarea Regulamentului, considerăm oportună completarea Regulamentului local de urbanism pentru U.T.R. Lc_A, în vederea aplicării unitare a acestuia.

Pentru completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 308 din 3.11.2020 și Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 14 din 19.02.2021.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la Art.56 din Legea nr.350/2001 și alin. 1 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 10.03.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea **modificării și completării Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”**, a fost supus consultării publice din 4.03.2021 până în 19.03.2021. În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea completării Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
nr. 6195/19.02.2021

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, Direcția Generală de Urbanism cu sediul în Județul Cluj, municipiul Cluj Napoca, str. Cal Moșilor nr.3, înregistrată la nr. 6195 din 17.02.2020. În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 19.02.2021

privind completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr.493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr.188/2015 și Hotărârea nr.737/2017 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca", conform anexei la prezentul aviz.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.01.2021 se avizează modificările la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca după cum urmează:

În cazul U.T.R. Lc. A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 :

La secțiunea "Condiționări Primare" se adaugă la paragraful referitor la excepții următoarele:

- amplasarea de puncte gospodărești îngropate pentru selectarea colectivă a deșeurilor;
- igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane (amenajare de parcări la sol, cu arbori intercalați, acolo unde dispunerea locurilor permite);
- amenajare locuri de staționare pentru biciclete și trotinete;


La Art.9 Staționarea autovehiculelor, se completează penultimul alineat în sensul:

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit, cu excepția parcărilor existente sau rezultate prin igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării revizuirii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, așa cum a fost vizat spre neschimbare drept anexă la prezentul aviz..

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

ARHITECT SEF
CLAUDIU DANJEL SALANTA

Întocmit: Sanda Rusu | 2 ex. 

În contextul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor și comunicarea personală prin intermediul tehnicii de calcul și de obținere a Directivei UE 2016/680 (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucreză date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 308 din 3.11.2020

pentru: completarea Regulamentului Local de urbanism aprobat prin Hotărârea nr.493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației „Actualizare Plan urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca”

În cazul U.T.R. Lc A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 :

La secțiunea “Condiționări Primare” se adaugă la paragraful referitor la excepții următoarele:

- amplasarea de puncte gospodărești îngropate pentru selectarea colectivă a deșeurilor;
- igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane (amenajare de parcări la sol, cu arbori intercalați, acolo unde dispunerea locurilor permite);
- amenajare locuri de staționare pentru biciclete și trotinete;

La Art.9 Staționarea autovehiculelor, se completează penultimul aliniat în sensul:

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele clădirilor de locuit, cu excepția parcarilor existente sau rezultate prin igienizarea și modernizarea platformelor garajelor dezafectate.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința operativă din 17.09.2020, se avizează favorabil completările la Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării completării Regulamentului Local de urbanism aprobat prin Hotărârea nr.493/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea documentației „Actualizare Plan urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a Planului urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L nr.493/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Arhitect Șef:
DANIEL POP