

2/22.06.2021

1-94p

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal — modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.367911/1/18.06.2021 conex cu nr.279414/1/5.05.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 367954/433/18.06.2021 conex cu nr.279501/433/5.05.2021 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă, beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca;

Reținând Avizul Arhitectului Șef nr.40 din 8.04.2021 și nr. 48 din 26.04.2021, Aviz CZMI nr.950/Z/28.11.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă, beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca, pe parcelele cu nr. cad. 343060, nr. cad 343061, nr. cad. 343062, nr. cad. 343063, nr. cad. 343064, nr. cad. 343065;

Prin P.U.Z se propune modernizarea și dezvoltarea circulației pe direcția est-vest, Calea Mănăștur - Calea Moșilor (până la intersecția cu str. Clinicilor) și pe direcția nord-sud, podul Garibaldi - strada Mărginașă, în vederea devierii unei părți a fluxului rutier în afara zonei centrale a municipiului Cluj-Napoca, cât și realizarea de alternative la utilizarea autovehiculului personal, prin realizarea de piste de biciclete și benzi dedicate pentru transportul public, sprijinind astfel reducerea congestiei traficului în zonă și tranziția către o economie cu emisii scăzute de dioxid de carbon.

Reglementări propuse:

Calea Mănăștur

- tronsonul *str. Câmpului – str. Govora* – se menține ampriza existentă;
- tronsonul *str. Govora – Calea Mănăștur nr.5*: 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă și spații verzi plantate. În zona campusului USAMV se propune realizarea unei stații de transport public, retrase față de circulație;
- tronsonul *Calea Mănăștur nr.5 – Calea Mănăștur nr.1*: 5 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă.

Calea Moșilor

- tronsonul *Calea Moșilor nr. 118 - Calea Moșilor nr.124* : 5 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 100 - Calea Moșilor nr.118* : 4 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate și

- alveolă stație de transport public pe latura nordică (în dreptul nr.104-108);
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 94 – Calea Moșilor nr. 98* : 4 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
 - tronsonul *Calea Moșilor nr.86 – Calea Moșilor nr. 92* : 4 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;

str. Mărginașă

- tronsonul *str. Mărginașă nr.1- nr.3*: 3 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;
- tronsonul *str. Mărginașă nr. 5- nr.17*: 2 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;

Arteră de legătură între Calea Moșilor și str. Uzinei Electrice: 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă și spații verzi plantate. Spre intersecția cu Calea Moșilor sunt prevăzute 5 benzi auto, iar pe latura estică a arterei este propusă o piațetă publică.

Strada Uzinei Electrice se menține ampriza existentă;

Parcelele adiacente străzilor reglementate prin P.U.Z își mențin încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G.

În vederea realizării legăturii cu str. Uzinei Electrice, este propusă o străpungere, cu afectarea fondului construit de pe str. Ilie Măcelariu nr.37 și 39A, iar pentru realizarea piațetei de pe latura estică a arterei de legătură Calea Moșilor – str. Uzinei Electrice, este afectat fondul construit de pe Calea Moșilor nr.120-124 și parțial fondul construit de pe Calea Moșilor nr. 118.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

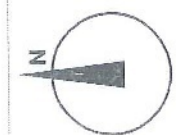
Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3- 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

AXIEXA 1 La Hojbaloia nr.



Unități teritoriale de Referință (UTR-uri)

UTR-uri	Lc_A	Lip	Rc_M1	ZCP_Is_A	ZCP_M1	ZCP_RIM	ZCP_M2	ZCP_Ve	Va	Is_A
Rih_max*	177,22	187,22	229,75	19,16	19,16	19,16	19,16	19,16	19,16	19,16
P.O.T. max*	60,75	50,75	60,75	60,75	60,75	60,75	60,75	60,75	60,75	60,75
C.U.T. max*	1,29	0,9	3,09	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12

* Pentru detaliu se va consulta secțiunea Unități teritoriale de Referință din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca

Lc - ZONA DE LOCURE

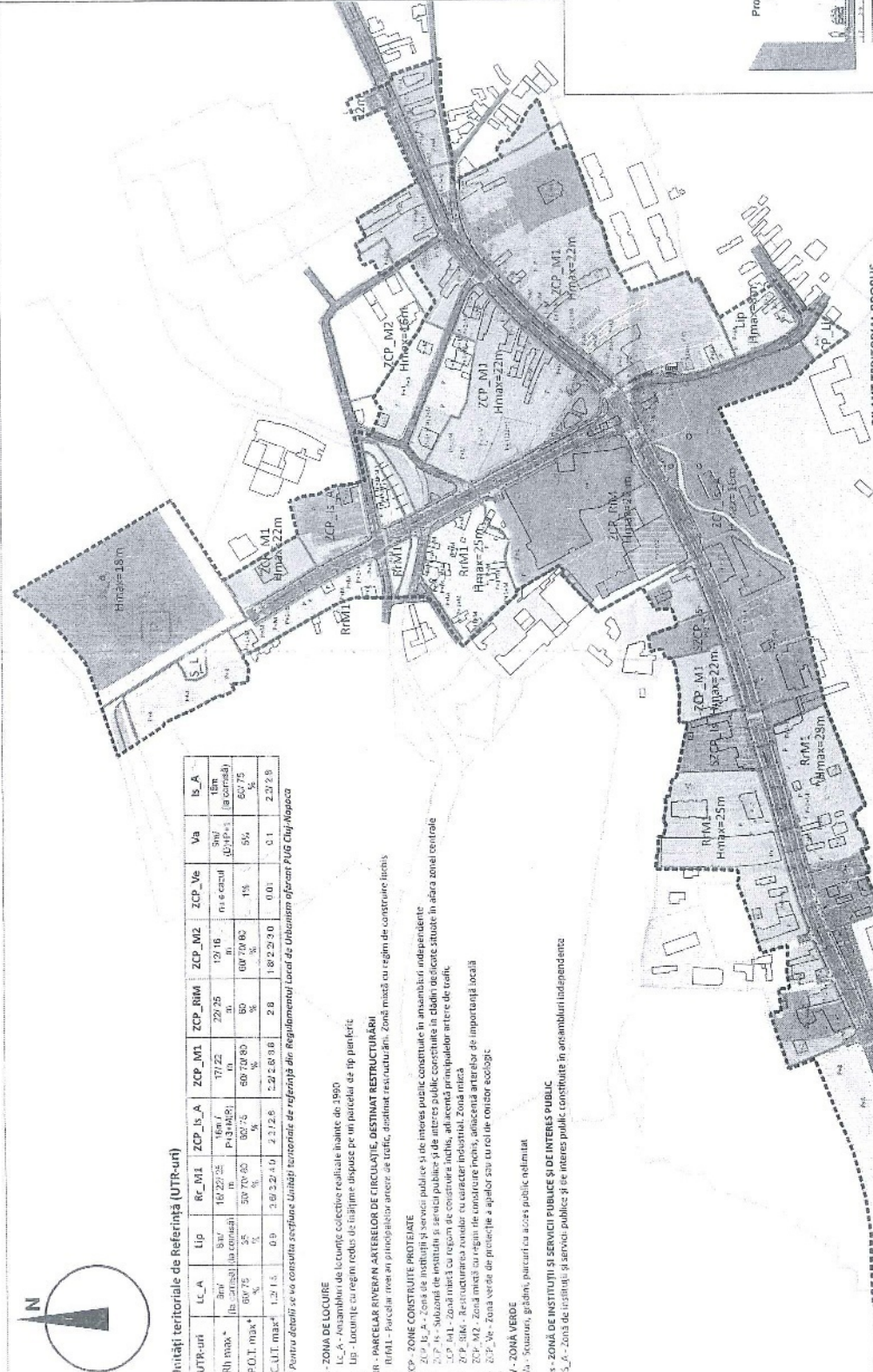
- Lc_A - zona de locuire de calitate colective realizate înainte de 1990
- Lc_V - zona de locuire de calitate colective realizate după 1990
- Lip - locuire pe regiul redus de înălțime uspușe pe un parter de tip parter
- RIM1 - Parcele învecinate și servicii publice și de interes public, zonă mixtă cu regim de construcție liberă

RR - PARCELA RIVERIA ANEXARE DE CIRCULAȚIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRI

- ZCP - ZONE CONSTRUITE PROFESIE
- ZCP_M1 - Zonă mixtă de servicii publice și de interes public construite în ansambluri independente
- ZCP_M2 - Zonă mixtă de servicii publice și de interes public construite în clădiri de înălțime medie, în zona centrală
- ZCP_RIM - Zonă mixtă cu regim de construcție liberă, servicii publice și de interes public, zonă mixtă
- ZCP_Ve - Restaurarea zonelor cu caracter industrial, zonă mixtă
- ZCP_M1 - Zonă mixtă cu regim de construcție liberă, servicii publice și de interes public, zonă mixtă
- ZCP_Ve - Zonă mixtă de construcție 4 etajelor sau mai mult cu caracter ecologic

V - ZONA VERDE

- Va - Stăruș, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- Is - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC
- Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public, construite în ansambluri independente



LEGENDA

[Symbol]	Limita zonei de studiu
[Symbol]	Limita propusă spre reglementare - P.U.Z. (40.551 mp)*
[Symbol]	Fond construit existent**
[Symbol]	Parcelar existent**
[Symbol]	Analiză fond construit
[Symbol]	Clădiri monument istoric***
[Symbol]	Clădiri cu valoare arhitecturală****
[Symbol]	Clădiri propuse spre clasare****
[Symbol]	Analiză funcțională. Analiză circulații
[Symbol]	Zona locuire individuală și colectivă
[Symbol]	Zona mixtă - locuire și servicii
[Symbol]	Zona activități economice: industrie, dezvoltare, logistică, activități, stații de alimentare
[Symbol]	Instituții publice și de interes public
[Symbol]	Zona acces stație de alimentare/ zona parcare amenajată
[Symbol]	Nucleu de servicii, activități comerciale, de turism, birouri situate în afara zonei centrale
[Symbol]	Circulații carosabile principale, secundare
[Symbol]	Circulații pietonale
[Symbol]	Pista de biciclete
[Symbol]	Spații verzi plantate
[Symbol]	Spații publice de tip placă
[Symbol]	Spații verzi în lungul cursurilor de apă
[Symbol]	Ape
[Symbol]	Reglementări
[Symbol]	Limită UTR-uri****
[Symbol]	Limită edificabilă propusă (cu caracter orientativ)

* Conform Tabel de proiectare și condițională de expunere stabilit la fața locului
 ** Conform LMI 2005 Județul Cluj și LMI 2004 Județul Cluj
 *** Conform P.U.Z. Municipiului Cluj-Napoca



BILANT TERITORIAL PROPUS

Utilizare teren	ha	%
Zonă locuire individuală și colectivă	5,46	20,04
Zonă mixtă: locuire și servicii	6,95	25,90
Zonă activități economice: industrie, dezvoltare, logistică, activități, stații de alimentare	0,43	1,58
Instituții publice și de interes public	5,25	19,27
Nucleu de servicii, activități comerciale, de turism, birouri situate în afara zonei centrale	1,63	5,98
Circulații carosabile și pietonale, spații publice	6,98	25,81
Spații verzi	0,32	1,13
Teren viran	0,23	0,84
Ape	0,23	0,84
TOTAL	27,25	100

Intervențiile propuse au în vedere următoarele principii:
 - Modernizarea coborâșului strada și Calei Măgurilor și Calei Hojbaloia, pe tronsonul situat între Str. Cișcăuș și Str. Ecaterina, în zona centrală, în vederea asigurării accesului la stația de metrou și a zonelor de activitate.
 - Realizarea unei stații de metrou în zona centrală, în apropierea stației de metrou existente, în vederea asigurării accesului la stația de metrou și a zonelor de activitate.
 - După întreprinderea studiului de fezabilitate pentru construcția Stației de Metrou, se va realiza o zonă de activitate în zona centrală, în vederea asigurării accesului la stația de metrou și a zonelor de activitate.
 - Marginalizarea și alinierea la nivelul terenului în vederea asigurării accesului la stația de metrou și a zonelor de activitate.
 - Conservarea monumentelor istorice declarate conform LMI 2005 și, precum și a clădirilor propuse spre clasare în PUG Municipiului Cluj-Napoca.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

S.C. PIP CONSULTING S.R.L.
 Adresa: str. Măgura, Cluj-Napoca
 Proiectat de: Ing. Mihail DRĂGHIA
 Desenat de: Ing. Armand NEGRU
 Aprilie 2021

PLAȚI URBANISTICE ZONAL
 Cămin popular - Calea Măgurilor
 - Calea Hojbaloia - Str. Măgura

SCALA PLANȘĂ: 3.0

SCALA: 1:2000
 FAZA: P.U.Z.

3



FIP Consulting
Linking Opportunities®



RINA este Membru al Federației CISQ

RINA SIMTEX
ORGANISMUL DE CERTIFICARE

ISO 9001 - ISO 14001
Sistem Integrat Certificat

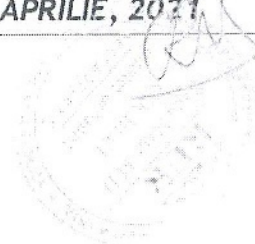


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	PUZ CALEA MOTILOR - CALEA MĂNĂȘTUR - UZINEI ELECTRICE - STR. MĂRGINAȘĂ
CONTRACT NUMARUL	PUZ 49/2018
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNI
AUTORITATEA CONTRACTANTA	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PROIECTANT	S.C. FIP CONSULTING S.R.L.
DATA	APRILIE, 2021



ap

4



FIP Consulting
Linking Opportunities®



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5
adu²



FIP Consulting
Linking Opportunities®



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Cluj-Napoca - județul Cluj și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Cluj-Napoca, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenul care face obiectul PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ Calea Moșilor - Calea Mănăștur - Str. Uzinei Electrice - Str. Mărginașă, după cum urmează:

- Strada Splaiul Independenței, Strada Ilie Măcelaru și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul nordic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor - la Nord.
- Intersecția Calea Moșilor - Strada Clinicilor și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul estic al Străzii Uzinei Electrice, respectiv al Străzii Mărginașă - la Est.
- Limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul sudic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor și intersecția Strada Mărginașă - Strada B.P. Hasdeu - la Sud.
- intersecția Calea Mănăștur - Strada Câmpului, Strada Sunătoarei și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul vestic al Străzii Uzinei Electrice - la Vest.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageră minimă față de aliniament: amplasare pe aliniament sau cu retrageră, funcție de caracteristicile străzii respective.
- Retrageră minimă față de limitele laterale și posterioare - conform reglementărilor detaliate în prezentul Regulament Local de Urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minim 3.0 m lățime pentru a fi construibilă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- au front la stradă.
- front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 360 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate menționate mai sus, aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



- parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG.
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Împrejurimile vor fi transparente pe stradă (soclu opac de 0,80 m). Spre spațiul public (stradă, scuar), spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, în zona ce face obiectul PUZ s-au identificat / au fost propuse următoarele tipuri de zone funcționale:

L - Zona de locuire

- UTR Lc_A - *Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990*
- UTR Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*

Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării

- UTR Rr_M1 - *Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis*

ZCP - Zone construite protejate

- UTR ZCP_Is_A - *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*
- UTR ZCP_M1 - *Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic*
- UTR ZCP_M2 - *Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală*
- ZCP_Ve - *Zonă verde de protecție a apelor sau coridor cu rol ecologic*

V - Zonă verde

- UTR Va - *Zonă verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat*

Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public

- UTR Is_A - *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*

8



FIP Consulting
Linking Opportunities®



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

L - Zona de locuire

UTR Lc_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică - conform Anexei 1 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca, 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 altă destinație decât cea de locuire (ex. centrala termică de cartier), se admite conversia funcțională potrivit funcțiilor terțiare enumerate mai sus. Schimbarea funcției se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

Funcțiuni terțiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică - conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca - 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

6



FIP Consulting
Linking Opportunities®



profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fără 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 re folosibile.

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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

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

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

10

7
afu



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 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.

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 - RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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



FIP Consulting
Linking Opportunities®



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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 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 înbrăcămintă 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 împiedica 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmuji 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



FIP Consulting
Linking Opportunities®



aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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.

13



FIP Consulting
Linking Opportunities®



UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (c) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;



FIP Consulting
Linking Opportunities®



- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile specifice zonei.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

- (a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).
- (b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.
- (c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.
- (d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

- (a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.
- (b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,
 - (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
 - (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai



FIP Consulting
Linking Opportunities®



puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Se interzice folosirea culorilor stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. 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

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.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

19



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării

UTR Rr_M1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării
- Zonă mixtă cu regim de construire închis.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 re folosibile;

Comerț en gros;

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan)
în

20



FIP Consulting
Linking Opportunities®



orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.

Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor



FIP Consulting
Linking Opportunities®



laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m.

În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regula, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de



FIP Consulting
Linking Opportunities®



construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. 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 mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând

23



FIP Consulting
Linking Opportunities®



de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% 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. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 4,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ZCP - Zone construite protejate

UTR ZCP_Is_A Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public - funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z.C.P., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se conservă structura parcellară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

28

afu



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili prin P.U.Z.C.P. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

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

29
cp



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare.

În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

ARTICOLUL 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

- (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
- (b) 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 înțele urbanistic.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

- (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2
- (b) pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

31
[Handwritten signature]



FIP Consulting
Linking Opportunities®



UTR ZCP_M1 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism - în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

Pentru activități de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

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

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.

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

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

(b) să aibă acces public limitat (ocazional)

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

32
[Signature]



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 en detail în clădiri independente, mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual Construcții provizorii Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.

Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exiscentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul

34



FIP Consulting
Linking Opportunities®



coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

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 realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m). Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la sol sau în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

ARTICOLUL 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.

35
ade



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Clădiri noi

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare; Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

36



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea 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 putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%

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. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

38

of



FIP Consulting
Linking Opportunities®



UTR ZCP_M2 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism - în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca. Spațiile de locuit vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități de servicii de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. 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.

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 re folosibile;
Comerț en gros;
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Construcții provizorii Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



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

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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m;

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

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine.

Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18



FIP Consulting
Linking Opportunities®



m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

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 realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații



FIP Consulting
Linking Opportunities®



specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la sol sau în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi $(S/D)+P+2+M$; $(S/D)+P+2+1R$ (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m). (b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+3$.

ARTICOLUL 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi de regulă ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În anumite situații pot fi acceptate acoperiri plate (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - țiglă ceramică pentru acoperișuri, tencuieli lise / placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând



FIP Consulting
Linking Opportunities®



reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiiri spre spațiul public. Acestea 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.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80% 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.

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

44
du



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevate de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrierea acesteia în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

45
[Signature]



FIP Consulting
Linking Opportunities®



UTR ZCP_Ve Zonă construită protejată. Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

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

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z., modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării, acolo unde e cazul, a traseelor și compozițiilor istorice. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui P.U.D., cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T maxim = 1 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T maxim = 0,01

48

afu



FIP Consulting
Linking Opportunities®



V - Zona Verde

UTR Va Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitate, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele

50
du



FIP Consulting
Linking Opportunities®



vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

51
[Signature]



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public

UTR Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public - funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.



FIP Consulting
Linking Opportunities®



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

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. 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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, SUPRAFEȚE, DIMENSIUNI)

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

53
a



FIP Consulting
Linking Opportunities®



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. prin P.U.Z.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).

ARTICOLUL 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 / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

54
[Signature]



FIP Consulting
Linking Opportunities®



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

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

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

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU - PUG Municipiul Cluj-Napoca.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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



FIP Consulting
Linking Opportunities®



Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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 putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. 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 III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

pentru ansambluri sau 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.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

56
[Signature]



FIP Consulting
Linking Opportunities®



pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L - Zona de locuire

UTR Lc_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990

- H max = 8 m (la cornișă)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 1.2 (pentru parcelele comune) și 1.5 (pentru parcele de colț)

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

- H max = 8 m (la cornișă)
- POT max = 35% (pentru locuințe)
- CUT max = 0.9 (pentru locuințe)

Rr - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării

UTR Rr_M1 - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis

- H max = 18 m (la cornișă), cumulativ cu următoarele criterii: 22 m la cornișă (pentru parcelele comune) și 25 m la cornișă (pentru clădirile de colț)
- POT max = 50 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 2.6 (pentru parcelele comune) și 3.2 (pentru parcele de colț)
- POT max = 80% și CUT max = 4.0 (Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică)

ZCP - Zone construite protejate

UTR ZCP_Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- H max = 16 m la cornișă
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț)

UTR ZCP_M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

- H max = 17 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 22 m la cornișă (pentru clădirile de colț)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț) și 80 % (pentru extinderi)
- CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț) și 3.8 (pentru extinderi)



FIP Consulting
Linking Opportunities®



UTR ZCP_M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

- H max = 12 m la cornișă (pentru clădirile comune) și 16m la cornișă (pentru clădirile de colț)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 70 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 1.8 (pentru parcelele comune) și 2.2 (pentru parcele de colț)

UTR ZCP_Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau coridor cu rol ecologic

- H max - nu este cazul
- POT max = 1 %
- CUT max = 0.01

V - Zonă verde

UTR Va - Zonă verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- H max = 9 m (la cornișă)
- POT max = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
- CUT max = 0.1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Is - Zone de instituții și servicii publice și de interes public

UTR Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- H max = 18 m (la cornișă)
- POT max = 60 % (pentru parcelele comune) și 75 % (pentru parcele de colț)
- CUT max = 2.2 (pentru parcelele comune) și 2.8 (pentru parcele de colț)

Aprilie 2021

Întocmit

Asist. dr. urb. Matei Cocheci

Urb. Ana-Maria Negru

Șef proiect

Asist. dr. urb. Matei Cocheci

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – modernizare și dezvoltare circulație
Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă

Prin cererea nr. 248279/433/2021 Municipiul Cluj-Napoca solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice - str. Mărginașă.

Teritoriul reglementat prin PUZ cuprinde Calea Mănăștur (tronsonul de la nr.1 până la intersecția cu str. Câmpului) , Calea Moșilor (tronsonul de la nr.86 până la nr.147), str. Mărginașă (tronsonul de la nr.1 până la intersecția cu str. B.P. Hașdeu), arteră de legătură între Calea Moșilor și str. Uzinei Electrice, precum și parcelele adiacente acestor străzi.

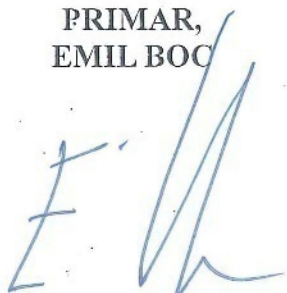
Prin P.U.Z se propune modernizarea și dezvoltarea circulației pe direcția est-vest, Calea Mănăștur - Calea Moșilor (până la intersecția cu str. Clinicilor) și pe direcția nord-sud, podul Garibaldi - strada Mărginașă, în vederea devierii unei părți a fluxului rutier în afara zone centrale a municipiului Cluj-Napoca, cât și realizarea de alternative la utilizarea autovehiculului personal, prin realizarea de piste de biciclete și benzi dedicate pentru transportul public, sprijinind astfel reducerea congestiei traficului în zonă și tranziția către o economie cu emisii scăzute de dioxid de carbon.

Totodată, prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea 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, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice - str. Mărginașă.

PRIMAR,
EMIL BOC



60

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr.367954 din 18.06.2021

Conex cu Nr. 279501 din 05.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor -Calea Mănăștur – str. Uzinei
Electrice – str. Mărginașă

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 367911/1/18.06.2021 conex cu nr. 279414/1/ 5.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor - Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.248279/2021, Municipiul Cluj-Napoca solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației – P.U.Z. – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor - Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă

Documentația a fost întocmită de S.C. FIP Consulting S.R.L, la comanda Municipiului Cluj-Napoca, pe un teren aflat în proprietatea Municipiului, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 343060, nr. cad 343061, nr. cad. 343062, nr. cad. 343063, nr. cad. 343064, nr. Cad. 343065.

Pentru această investiție s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 261/01.02.2018 pentru o perioadă de valabilitate de 24 luni. Acesta a fost prelungit în temeiul art. 40 alin. 1 din Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În temeiul art. 4 alin 5 din Legea nr. 55/2020 publicată în M.O.F nr. 396 din 15 mai 2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de Covid-19, valabilitatea certificatului de urbanism mai sus menționat se menține pe toată durata stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

Zona de studiu, cu suprafață de circa 20 de hectare, este delimitată:

- La nord: de Strada Splaiul Independenței, Strada Ilie Măcelaru și limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul nordic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor.
- La est: de intersecția Calea Moșilor – Strada George Coșbuc și de limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul estic al Străzii Uzinei Electrice, respectiv al Străzii Mărginașă.
- La sud: de limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul sudic al arterelor Calea Mănăștur și Calea Moșilor și de intersecția Strada Mărginașă – Strada Bogdan Petriceicu Hașdeu.
- La vest: de intersecția Calea Mănăștur – Strada Câmpului, de Strada Sunătoarei și de limitele posterioare ale parcelelor de pe frontul vestic al Străzii Uzinei Electrice.

Zona reglementată, cu suprafața de circa 4 hectare, se află în coridorul de expropriere aprobat prin Hotărârea nr. 775/27.10.2020 privind documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Modernizare Calea Moșilor-Calea Mănăștur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă”.

Planul Urbanistic Zona reglementează profilele propuse pentru lărgirea arterei Calea Mănăștur – Calea Moșilor, între Strada Câmpului și Strada Clinicilor, precum și pentru realizarea străpungerii nord-sud Strada Uzinei Electrice – Strada Mărginașă (între Podul Garibaldi și Strada B.P. Hasdeu).

Prin P.U.Z se propune modernizarea și dezvoltarea circulației pe direcția est-vest, Calea Mănăștur - Calea Moșilor (până la intersecția cu str. Clinicilor) și pe direcția nord-sud, podul Garibaldi - strada Mărginașă, în vederea devierii unei părți a fluxului rutier în afara zone centrale a municipiului Cluj-Napoca, cât și realizarea de alternative la utilizarea autovehiculului personal, prin realizarea de piste de biciclete și benzi dedicate pentru transportul public, sprijinind astfel reducerea congestiei traficului în zonă și tranziția către o economic cu emisii scăzute de dioxid de carbon.

În vederea modernizării circulației, se propun următoarele intervenții:

▪ Modificarea profilului strădal al Căii Mănăştur și al Căii Moșilor, pe tronsonul situat între Str. Câmpului și Str. Clinicilor – Str. G. Coșbuc astfel încât să se asigure, pe întreaga lungime, trotuare de minim 2,00 m lățime, o pistă de biciclete de 2,00 m separată de trotuar, acolo unde este posibil, printr-o bandă de vegetație cu lățime de 1,00 m și 2 benzi carosabile cu lățime de 3,00 m pe sens. Lățime minimă profil: 20,10 m în dreptul Clădirii USAMV.

▪ Realizarea unei străpungeri prin țesutul existent pentru continuarea Străzii Uzinei Electrice (profil minim – 21 m: trotuare 2,0 – 2,5 m, piste de biciclete 2,0 m, cu separator față de cele 2 benzi pentru autovehicule ce au o lățime de 2,90 - 3,00 m pe sens).

▪ După intersecția cu Calea Moșilor, artera nord-sud ar continua prin lărgirea Străzii Mărginașa până la un profil de 9,7 m (minim 1,50 m trotuar și o bandă pentru autovehicule de 2,90 m pe sens). În dreptul intersecției cu Calea Moșilor, Strada Mărginașă s-ar lărgi până la un profil de 12,20 m pentru a permite realizarea unei benzi dedicate pentru virajul la stânga.

▪ Rezolvarea intersecției la nivel (Calea Moșilor – Strada Mărginașă), sub forma unei intersecții normale, în cruce, semaforizate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu propune modificări față de RLU – PUG Municipiul Cluj-Napoca, zona reglementată vizând exclusiv rezolvarea circulațiilor și a străpungerii pe Str. Uzinei Electrice.

Prin Hotărârea nr. 775/27.10.2020 s-a aprobat documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Modernizare Calea Moșilor-Calea Mănăştur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă”, iar ulterior prin Hotărârea nr. 887/22.12.2020 s-a aprobat declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Modernizare Calea Moșilor-Calea Mănăştur-strada Uzinei Electrice-strada Oțetului-strada Mărginașă”

Reglementări PUZ propuse:

Calea Mănăştur

- tronsonul *str. Câmpului – str. Govora* – se menține ampriza existentă;
- tronsonul *str. Govora – Calea Mănăştur nr.5*: 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă și spații verzi plantate. În zona campusului USAMV se propune realizarea unei stații de transport public, retrase față de circulație;
- tronsonul *Calea Mănăştur nr.5 – Calea Mănăştur nr.1*: 5 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă.

Calea Moșilor

- tronsonul *Calea Moșilor nr. 118 - Calea Moșilor nr.124* : 5 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 100 - Calea Moșilor nr.118* : 4 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate și alveolă stație de transport public pe latura nordică (în dreptul nr.104-108);
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 94 – Calea Moșilor nr. 98* : 4 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
- tronsonul *Calea Moșilor nr.86 – Calea Moșilor nr. 92* : 4 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;

str. Mărginașă

- tronsonul *str. Mărginașă nr.1- nr.3*: 3 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;
- tronsonul *str. Mărginașă nr. 5- nr.17*: 2 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;

Arteră de legătură între Calea Moșilor și str. Uzinei Electrice: 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă și spații verzi plantate. Spre intersecția cu Calea Moșilor sunt prevăzute 5 benzi auto, iar pe latura estică a arterei este propusă o piațetă publică.

Strada Uzinei Electrice se menține ampriza existentă;

Parcellele adiacente străzilor reglementate prin P.U.Z își mențin încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.40 din 8.04.2021 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, Aviz Arhitect șef nr. 48 din 26.04.2021 și Aviz CZMI nr.950/Z/28.11.2019

În vederea realizării legăturii cu str. Uzinei Electrice, este propusă o străpungeră, cu afectarea

fondului construit de pe str. Ilie Măcelariu nr.37 și 39A, iar pentru realizarea piațetei de pe latura vestică a arterei de legătură Calea Moșilor – str. Uzinei Electrice, este afectat fondul construit de pe Calea Moșilor nr.120-124 și parțial fondul construit de pe Calea Moșilor nr. 118.

În vederea lărgirii străzii Mărginașă spre intersecția cu Calea Moșilor, este afectat fondul construit de pe str. Mărginașă nr. 1-3.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr.261 din 1.02.2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

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 dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 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 institutiei în 5.05.2021, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor -Calea Mănăstur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă., a fost supus consultării publice din 5.05.2021 până în 19.05.2021. În această perioadă au fost înregistrate două adrese- nr. 283178/6.05.2021 și nr. 290554/11.05.2021, prin care se solicită lămuriri privind amplasarea stației de bus pe terenul USAMV și circulația pe str. Mărginașă, cărora li s-a răspuns prin adresa nr. 283178/9.06.2021, respectiv nr. 290554/10.06.2021. În perioada 5.05.2021-19.05.2021 nu au existat solicitări de organizare a unei dezbateri publice privind proiectul de hotărâre.

Prin nota internă nr. 366489/17.06.2021, Serviciul strategie și dezvoltare locală, management de proiecte, solicită Direcției generale de urbanism promovarea cu celeritate spre aprobare în Consiliul Local a documentației PUZ modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor -Calea Mănăstur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă., având în vedere iminența semnării contractului de finanțare cu asumarea calendarului pentru procedurile de achiziție publică. În cuprinsul cererii de finanțare este prevăzută perioada cuprinsă între lunile iulie 2021- octombrie 2021 pentru derularea procedurii de achiziție publică și semnarea contractului având ca obiect serviciile de proiectare – fazele proiect pentru autorizația de construire și proiect tehnic.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – modernizare și dezvoltare circulație, Calea Moșilor -Calea Mănăstur – str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier Juridic Lujiza Gogoșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

18.06.2021. 63



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin **DIRECȚIA TEHNICĂ**, cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr.3, înregistrată sub nr. 233551/433/2021 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 40 AVIZ din 8 04. 2021

pentru P.U.Z - modernizare și dezvoltare circulație ,
Calea Motoilor – Calea Mănăstur – str. Uzinei Electrice – str.Mărginașă

general de imobilele cu nr. cad. 343060, nr. cad 343061, nr. cad. 343062, nr. cad. 343063, nr. cad. 343064, nr. cad. 343065;

Inițiator: **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

Proiectant: **S.C. FIP Consulting S.R.L**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arb. Matei Cocheci

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z: teritoriul reglementat prin PUZ cuprinde Calea Mănăstur (*tronsonul de la nr.1 până la intersecția cu str. Câmpului*), Calea Motoilor (*tronsonul de la nr.86 până la nr.147*), str. Mărginașă (*tronsonul de la nr.1 până la intersecția cu str. B.P. Hașdeu*), arteră de legătură între Calea Motoilor și str. Uzinei Electrice, precum și parcelele adiacente acestor străzi.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior

Reglementări pentru spațiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a

69

vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

Prin P.U.Z se propune modernizarea și dezvoltarea circulației pe direcția est-vest, Calea Mănăștur - Calea Moșilor (până la intersecția cu str. Clinicilor) și pe direcția nord-sud, podul Garibaldi - strada Mărginașă , în vederea devierii unei părți a fluxului rutier în afara zone centrale a municipiului Cluj-Napoca, cât și realizarea de alternative la utilizarea autovehiculului personal, prin realizarea de piste de biciclete și benzi dedicate pentru transportul public, sprijinind astfel reducerea congestiei traficului în zonă și tranziția către o economie cu emisii scăzute de dioxid de carbon.

Reglementări propuse:

Calea Mănăștur

- tronsonul *str. Câmpului – str. Govora* – se menține ampriza existentă;
- tronsonul *str. Govora – Calea Mănăștur nr.5* : 4 benzi auto , 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă și spații verzi plantate. În zona campusului USAMV se propune realizarea unei stații de transport public, retrase față de circulație;
- tronsonul *Calea Mănăștur nr.5 – Calea Mănăștur nr.1* : 5 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă.

Calea Moșilor

- tronsonul *Calea Moșilor nr. 94 - Calea Moșilor nr.118* : 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate și alveolă stație de transport public pe latura nordică (în dreptul nr.104-108);
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 118- Calea Moșilor nr.124* : 5 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
- tronsonul *Calea Moșilor nr.86 – Calea Moșilor nr.92* : 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă;

str. Mărginașă

- tronsonul *str. Mărginașă nr.1- nr.3* : 3 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;
- tronsonul *str. Mărginașă nr. 5- nr.17*: 2 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;

Arteră de legătură între Calea Moșilor și str. Uzinei Electrice : 4 benzi auto, 2 benzi de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă și spații verzi plantate. Spre intersecția cu Calea Moșilor sunt prevăzute 5 benzi auto, iar pe latura vestică a arterei este propusă o piațetă publică.

Strada Uzinei Electrice se menține ampriza existentă;

Parcellele adiacente străzilor reglementate prin P.U.Z își mențin încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G.

65

În vederea realizării legăturii cu str. Uzinei Electrice, este propusă o străpungere, cu afectarea fondului construit de pe str. Ilie Măcelariu nr.37 și 39A, iar pentru realizarea piațetei de pe latura vestică a arterei de legătură Calea Moșilor – str. Uzinei Electrice, este afectat fondul construit de pe Calea Moșilor nr.120-124 și parțial fondul construit de pe Calea Moșilor nr. 118.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.07.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 261 din 1.02.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Sef birou arh. Andreea Mureșan
red. 3ex. AM

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

66



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. 48 din 26.04.2021

pentru: completarea și modificarea Aviz nr.40 / 8.04.2021

Prezentul aviz completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr.40 din 8.04.2021 emis pentru P.U.Z - modernizare și dezvoltare circulație , Calea Moșilor – Calea Mănăștur – str. Uzinei Electrice – str.Mărginașă, în sensul:

Reglementări Calea Moșilor

- tronsonul *Calea Moșilor nr. 118 - Calea Moșilor nr.124* : 5 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 100 - Calea Moșilor nr.118* : 4 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate și alveolă stație de transport public pe latura nordică (în dreptul nr.104-108);
- tronsonul *Calea Moșilor nr. 94 - Calea Moșilor nr. 98* : 4 benzi auto, o bandă de biciclete la nivelul carosabilului, trotuare cu lățime variabilă, spații verzi plantate;
- tronsonul *Calea Moșilor nr.86 - Calea Moșilor nr. 92* : 4 benzi auto, trotuare cu lățime variabilă;

Piațeta publică este propusă pe latura estică a arterei de legătură între Calea Moșilor și str. Uzinei Electrice.

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

P.U.Z. - modernizare și dezvoltare circulație – Calea Motoilor - Calea Mănăstur - str. Uzinei
Electrice - str. Mărginașă
Nr. 248279/15.04.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul 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” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în
elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu
H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii
Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
- **Proiectant** : S.C. FIP CONSULTING S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu
Documentul de planificare nr. 233551/08.04.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile
aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură,
pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - modernizare și dezvoltare circulație
– Calea Motoilor - Calea Mănăstur - str. Uzinei Electrice - str. Mărginașă

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 261/01.02.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 40/08.04.2021**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta
publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea
solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr.
233551/08.04.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data
de 03.12.2019

În data de 08.11.2019 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea
și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării
propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - modernizare și dezvoltare
circulație – Calea Motoilor - Calea Mănăstur - str. Uzinei Electrice - str. Mărginașă, cuprinzând atât partea
scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

În data de 06.04.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea
și consultarea publicului” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - modernizare și
dezvoltare circulație – Calea Motoilor - Calea Mănăstur - str. Uzinei Electrice - str. Mărginașă, cuprinzând
partea desenată (plan reglementări urbanistice, proprietate asupra terenurilor)

68

Pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului” a fost publicată și planșa modificată în urma ședinței din 16.07.2020

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 07.11.2019 cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 06.05.2020 și 16.07.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 24-27.12.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 07.11.2019 - ora 11 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 06.05.2020 - ora 11 și 16.07.2020 - ora 13.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în data de 07.11.2019 - ora 11, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 06.05.2020 - ora 11 și 16.07.2020 - ora 13.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- S.C. LUK OIL S.R.L. – Șoseaua Nordului nr. 28-36, sector 1, București
- Șomlea Dumitru și Șomlea Catiana –
- S.C. DECAPA IMPORT EXPORT S.R.L. – str. Universității nr. 1
- Albu Virgil Octavian și Albu Luminița –
- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară – Calea Mănăstur nr. 3-5
- Domnița Mariana –
- Ban Francisc și Ban Ecaterina –
- Bente Alexandru și Bente Melinda –
- Ceteraș Maria Magdalena –
- Adil Mustafa –
- Smarandache Ana –
- Peter Gyongyi
- Peter Martin –
- Peter Eniko Csilla –
- Crișan Eugen Răzvan –
- Crișan Adrian –
- Daisa Marius –
- Giurgiu Leontin și Giurgiu Erika –
- Pop Eva Magdalena –
- Remisovsky Vladimir –
- Teleki Bela Levente –
- S.C. LAV & M S.R.L. – str. Fabricii nr. 79, ap. 2/2
- S.C. LUK OIL S.R.L. – Calea Mănăstur nr. 45
- Chiș Ana -
- Bartha Sandor –
- Bereczki Bartha Elisabeta -
- Rusu Mirela Liana și Rusu Vasile -

69

- Şipoş Ezechil şi Şipoş Letitia – C
- Crişan Eugen Răzvan –
- Raţiu Gheorghe şi Raţiu Rozalia –
- Kerekes Maria –
- Abdul Karim Faisal şi Abdul Karim Mariana –
- Dozsa Laszlo –
- Horvathne Dozsa Maria
- Perşa Bogdan Claudiu –
- Perşa Lucian Alexandru –
- Gârbovan Ioan Titus şi Gârbovan Adriana Floarea –
- Kriashan Constanţa –
- S.C. PHARMAFARM S.A. – sat Corunca nr. 1B, ap. 1, jud. Mureş
- S.C. PHARMAFARM S.A. – Calea Moţilor nr. 110
- Pojoga Cristina –
- Balogh Zoltan Gabor –
- Balogh Melinda –
- Kereszturi Iosif –
- Filip Florica –
- Asociaţia Familia Regăsită-Casa Rhea –
- Balogh Zoltan Gabor -
- Domniţa Radu – str.
- Kriashan Nouh Fares –
- S.C. BADR S.R.L. – Calea Moţilor nr. 110
- Pop Marinel –
- Morar Cristina
- Borodi Petru –
- S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L. – Calea Moţilor nr. 112, ap. 3/1
- S.C. OLIMBUS CONSTRUCT S.R.L. – Calea Moţilor nr. 112
- Asociaţia de Proprietari – str. Mărginaşă nr. 7
- Gherman Stelian Sorin –
- Al Azzawi Mohammed Abdullah Ghenni –
- S.C. ELECTRICA DISTRIBUŢIE TRANSILVANIA NORD S.A.
SUCURSALA CLUJ – NAPOCA – str. Taberei nr. 20
- Societatea de Distribuţie a Energiei Electrice „Transilvania Nord”
str. Ilie Măcelaru nr. 28A
- HOTEL PLATINIA – Calea Mănăştur nr. 2-6
- Asociaţia de Proprietari – Calea Mănăştur nr. 2-6, bloc B
- Asociaţia de Proprietari – Calea Mănăştur nr. 2-6, bloc C
- S.C. URSUS BREWERIES S.A. – Calea Mănăştur nr. 2-6
- Administraţia Bazinală de Apă Someş - Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- Ioaniţescu Alexandru –
- Bălan Radu –
- Mărariu Ana Maria –
- Grecu Ion şi Grecu Dochia –
- Vlad Grigore –
- Cociug Sergiu –
- Bălănescu Adriana şi Bălănescu Staicu –
- Bilasco Irina -
- Khouri Silvia
- Niţă Teodor –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 07.11.2019 - ora 11, 06.05.2020 - ora 11 și 16.07.2020 - ora 13.

La dezbaterea din 07.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Matei Coheci
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterea din 06.05.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul
Din partea publicului s-a prezentat dl. av. Radu Mititean pentru Clubul Cicloturism Napoca
- se interesează de zona intersecției cu str. Clinicilor
- regândirea traseelor de biciclete pe străzile cu sens unic
- circulațiile să fie integrate, intersecțiile trebuie aprofundate

La dezbaterea din 16.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea proiectantului s-a prezentat dl. Radu Andronic
Din partea publicului au participat la ședință :

- Kereszturi Zsolt
- Rusu Mirena Liana
- Teleky Bela
- Șipoș Letiția
- Rusu Raisa
- Popa Eva
- Asociația Familia Regăsită
- Ursus Breweries
- Sebe George
- Șipoș Horațiu
- Remisovszky Vladimir
- Teleky Bernadette
- Rusu Vasile
- Bereczki Bartha Elisabeta
- Chiș Ana

Și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- Kereszturi Zsolt
 - se interesează când va intra în posesia sumei pentru despăgubire
 - pe planșă nu apare corect suprafața imobilului
- Rusu Mirena Liana
 - dorește să nu se exproprieze parcela de pe Calea Moșilor nr. 118 în totalitatea ei, ci doar corpul dinspre stradă și porțiunea de teren din partea posterioară necesară lărgirii str. Oțetului
- Sebe George – SC LUKOIL SRL
 - se interesează dacă vor avea probleme cu lărgirea drumului și dacă totemul va fi afectat
- Șipoș Horațiu
 - întreabă dacă se poate trata diferențiat demolarea, doar parțială-corpul de la stradă
 - proprietarii își asumă reabilitarea calcanului
- Chiș Marius
 - sunt trei familii care locuiesc în spațiul respectiv
 - dorește să știe în ce măsură se vor ridica restricțiile de construire dacă se demolează corpul de la stradă
- Mircea Luncan - Asociația Familia Regăsită
 - exproprierea unei părți din curte va afecta activitatea asociației
 - întreabă dacă există posibilitatea unui schimb de proprietate cu Primăria
- Teleky Bernadette - fiica d-lui. Teleky Bela, precizează că și-a renovat locuința

41

Prin adresa cu nr. 578517/08.11.2019, S.C. HEDVIG IMPEX S.R.L. cu sediul în str. Bărc I nr. 58, comunică următoarele observații :

Referitor la pasajul din PLAN URBANISTIC ZONAL – modernizare circulație Calea Mănăstur – str. Mărginașă, Memoriu PUZ "• După intersecția cu Calea Moților, artera nord-sud ar continua prin lărgirea Străzii Mărginașă până la un profil de 9,7 m (minim 1,50 m trotuar și o bandă pentru autovehicule de 2,90 m pe sens). În dreptul intersecției cu Calea Moților, Strada Mărginașă s-ar lărgi până la un profil de 12,20 m pentru a permite realizarea unei benzi dedicate pentru virajul la stânga."

Propun realizarea și pe această stradă (Marginasa) a unei piste de biciclete pentru a face legătura cu campusul Hasdeu. Deși este în pantă, înclinația nu este mare iar porțiunea nu este lungă, se poate parcurge lejer cu bicicleta sau trotineta electrică. În acest fel încurajăm studenții și riveranii să folosească mijloacele alternative de deplasare în locul folosirii mașinii personale.

Mulumesc,

O zi frumoasă,

Adrian COSTINA
Director Executiv

Prin adresa cu nr. 587443/13.11.2019, dl. Balogh Zoltan Gabor proprietar al imobilului situat pe str. Ilie Măcelaru nr. 35, comunică următoarele obiecțiuni :

Conform cu articolul aparut pe site-ul <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/> cu referire la "PLAN URBANISTIC ZONAL – modernizare circulație Calea Manastur – str. Marginasa" am următoarele comentarii și cerințe în calitate de proprietar al imobilului de pe str. Ilie Macelaru nr 35 având CF nr 18076 cu nr Topo 11231/2 A+2 • Exproprierea suprafeței aferente terenului proprietate privată să se realizeze prin plată către proprietar la nivelul mediu al costului pe metru patrat din zona centrală a localității Cluj Napoca (evaluarea realizată de către experți evaluatori ANEVAR) plus diferența de valoare pierdută stabilită de către aceiași evaluator datorită strapungerii realizate și implicit afectarea terenului și imobilului situat pe str Ilie Macelaru nr 35 la colț de două străzi (datorită devalorizării imobilului rămas în intersecția a două străzi) • Lucrările de restructurare să se înceapă doar după plată despăgubirilor mai sus menționate • Realizarea unui gard de 2.20 m înălțime pentru delimitarea proprietății private ce va rezulta în urma restructurării zonei menționate în PUZ, pe cheltuielile primăriei Cluj Napoca dat fiind faptul că azi există o delimitare și implicit un gard între proprietățile de pe str Ilie Macelaru nr 35 și str Ilie Macelaru nr 37. Gardul solicitat să fie construit din materiale netransparente în vederea protejării proprietății și a intimității private. În cazul în care realizarea gardului nu este posibilă prin antrepriza primăriei sau a subantreprenorilor acestuia, solicit despăgubirea contravalorii acestui gard construit de către proprietar (conform deviz de lucrări obținut de la firme de specialitate) • PUZ să prevadă ca după restructurarea și modificarea zonei conform celor dorite de către beneficiarul lucrării – "Primăria Cluj Napoca" să se reglementeze ca spațiile rămase să nu mai fie declarate "zone mixte cu regim de construire închis" ci să se modifice conform unui PUZ în care spațiile rămase după restructurare să fie considerate "zona de locuință individuală și colectivă" sau "zona mixtă – locuire și servicii" – doresc această modificare în vederea reinnoirii imobilului situat pe str Ilie Macelaru nr 35 din

72

punct de vedere al utilitatii acestuia dupa restructurarea zonei. • Solicit despăgubirea cheltuielilor cadastrale necesare dupa restructurare (plan se situatie, plan de incadrare in zona si masuratori topografice pentru intocmirea acestora, reactualizare CF) Doresc sa fiu contactat (email, telefon, sau prin corespondenta la adresa in cauza) despre stadiul aprobarilor si despre demersurile planificate in vederea protejarii proprietatii mele – drept mentionat in Constitutia Romaniei.

Prin adresa cu nr. 587606/14.11.2019, dl. Balogh Zoltan Gabor proprietar al imobilului situat pe str. Ilie Măcelaru nr. 35, comunică următoarele obiecțiuni :

Conform cu articolul aparut pe site-ul <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/> cu referire la "PLAN URBANISTIC ZONAL – modernizare circulație Calea Mănăștur – str. Mărginașă" am următoarele comentarii si cerinte in calitate de proprietar al imobilului de pe str. Ilie Macelaru nr 35 avand CF nr 18076 cu nr Topo 11231/2 A+2

- Exproprierea suprafetei aferente terenului proprietate privata sa se realizeze prin plata catre proprietar la nivelul mediu al costului pe metru patrat din zona centrala a localitatii Cluj Napoca (evaluarea realizata de catre experti evaluatori ANEVAR) plus diferenta de valoare pierduta stabilita de catre aceeasi evaluator datorita strapungerii realizate si implicit afectarea terenului si imobilului situat pe str Ilie Macelaru nr 35 la colt de doua strazi (datorita devalorizarii imobilului ramas in intersectia a doua strazi)
- Lucrarile de restructurare sa se inceapa doar dupa plata despăgubirilor mai sus mentionate
- Realizarea unui gard de 2.20 m inaltime pentru delimitarea proprietatii private ce va rezulta in urma restructurarii zonei mentionate in PUZ, pe cheltuiala primariei Cluj Napoca dat fiind faptul ca azi exista o delimitare si implicit un gard intre proprietatile de pe str Ilie Macelaru nr 35 si str Ilie Macelaru nr 37. Gardul solicit sa fie construit din materiale netransparente in vederea protejarii proprietatii si a intimitatii private. In cazul in care realizarea gardului nu este posibila prin antrepriza primariei sau a subantreprenorilor acestuia, solicit despăgubirea contravalorii acestui gard construit de catre proprietar (conform deviz de lucrari obtinut de la firme de specialitate)
- PUZ sa prevada ca dupa restructurarea si modificarea zonei conform celor dorite de catre beneficiarul lucrării – "Primaria Cluj Napoca" sa se reglementeze ca spatiile ramase sa nu mai fie declarate "zone mixta cu regim de construire inchis" ci sa se modifice conform unui PUZ in care spatiile ramase dupa restructurare sa fie considerate "zona de locuinta individuala si colectiva" sau "zona mixta – locuire si servicii" – doresc aceasta modificare in vederea reinnoirii imobilului situat pe str Ilie Macelaru nr 35 din punct de vedere al utilitatii acestuia dupa restructurarea zonei.
- Solicit despăgubirea cheltuielilor cadastrale necesare dupa restructurare (plan se situatie, plan de incadrare in zona si masuratori topografice pentru intocmirea acestora, reactualizare CF)

Prin adresa cu nr. 593212/18.11.2019, dl. Kereszturi Iosif cu domiciliul în s
, comunică următoarele obiecțiuni :

În calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Ilie Măcelaru nr. 37, imobil care este propus spre expropriere integrală conform Memoriu PUZ, doresc să vă aduc la cunoștință ca mă opun soluției tehnice propuse în cadrul documentației PUZ. Consider că continuarea străzii Uzinei Electrice prin străpungerea care va avea ca rezultat demolarea imobilului de la nr. 37 și pierderea proprietății mele, îmi aduce un prejudiciu care excede pierderile materiale. Am locuit la adresa menționată toată viața și nu dispun de alt imobil în care să mă mut în cazul în care locuința mea e va demola.

Totodată aș dori să semnalez faptul că nici în cazul aprobării PUZ-ului precedent, nici în cazul de față nu am fost anunțați de către primărie despre acest proiect, am aflat întâmplător de documentația postată pe site-ul primăriei. Consider că este o cerință minimă ca proprietarii afectați de aceasta viitoare lucrare să fie măcar anunțați în mod oficial, având în vedere că este vorba de pierderea locuinței.

Solicit ca în viitor să fim notificați despre orice modificare în stadiul acestui proiect, ca să putem face pregătirile și demersurile necesare.

Totodată vă rog să ne precizați care sunt pașii și etapele viitoare ale proiectului care vor urma în cazul în care documentația PUZ se va aproba în varianta actuală. Ce aprobări și documente, proiecte tehnice etc viitoare sunt necesare. Când este preconizat să înceapă lucrările, cum se stabilește suma propusă pentru despăgubirea proprietarilor afectați de expropriere, cum și când se face plata.

Solicit ca exproprierea să se facă cel puțin la nivelul prețului pieței pentru acest imobil la care să se adauge despăgubiri pentru prejudiciul moral cauzat de pierderea locuinței în care am trăit toată viața și de care sunt foarte atașat. Trebuie ținut cont că este vorba de o casă cu curte aflată într-o zonă semicentrală, dar considerată excelentă din cauza vecinătății cu centru comercial Platina, stadionul Municipal, de Parcul Central, Parcul Babeș, la distanță de

83

10-15 minute de mers de Piața Unirii, și centrul cartierelor Mănăstur, Grigorescu, Zorilor. Este foarte greu să găsești un alt imobil cu amplasament atât de bun și cu dotări similare.

Prețul stabilit pentru despăgubire să fie prețul pieței stabilit în urma evaluării proprietății de către un evaluator ANEVAR. De asemenea solicit ca prețul despăgubirii să fie negociat și agreat de către locatarii afectați, cel puțin în cazul celor care vor fi expropriați integral.

Solicite ca după încasarea despăgubirii să existe un termen de minim 6 luni până la începerea lucrărilor, perioadă în care mai putem locui la adresa respectivă. Acest lucru este necesar ca să avem timp pentru găsirea și achiziționarea unui alt imobil în care să ne mutăm, având în vedere că nu dispunem nici de o locuință alternativă nici de suma necesară achiziției, în consecință va trebui să folosim suma provenită din despăgubire.

De asemenea, țin să vă anunț că în cazul în care suma rezultată din despăgubire nu reflectă prețul considerat corect îmi rezerv dreptul de a vă acționa în instanță.

Prin adresa cu nr. 211965/28.04.2020, dl. Daisa Marius cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

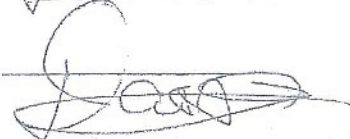
Nu sunt de acord cu acest proiect care presupune demolarea imobilului situat în Calea Mărilor 124.

În sistem aveți o greșelă nr. topo 11187 11187/C nr. cadastral Cl 1 apare pe Calea Mărilor 116, Crisan, Adrian, Crădan Răseau, Daisa Marius.

Cu mulțumiri,

Data: 28.04.2020

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 214833/29.04.2020, Peter Eniko-Csilla, Peter Gyongyi, Peter Martin coproprietari ai imobilului situat în str. Mărginașă nr. 5, comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNTEM SI NU VOM PUTEA FI DE ACORD CU PROIECTUL PROPUȘ!

Conform planului propus, terenul aferent proprietatii Str. Marginasa nr.5 ar urma sa fie diminuat cu 4,26 mp. Obținerea acestor 4.26 mp. are următoarele consecințe:

- mutarea (demolarea și refacerea) porții garajului, construit în baza AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE nr.1909 din 28.09.2000. Și în consecința micșorarea suprafeței garajului, care astfel devine inutil;

- demolarea și refacerea gardului de beton și plasă de sarma;

- demolarea și refacerea porții metalice;

- mutarea regulatorului și contorului de gaze naturale;

- tăierea (distrugerea) unui liliac cu o vârstă de cca.100 ani, una din

punctele de frumusețe rare a zonei și cu o valoare morală deosebită

84

pentru familia noastra;

- afectarea caminului de apa care se afla in imediata apropiere a gardului;
- afectarea gardului din beton dintre proprietatile cu nr. 3 si 5.

Consideram ca pentru obtinerea acelor 4.26 mp. Sunt prea multe sacrificii atat materiale cat si morale.

Consideram ca in dreptul proprietatii Marginasa nr.5 strada este destul de larga si nu necesita aceasta largire minima cu efecte costisitoare. De altfel in partea opusa proprietatii este gradina USAMV, care cu siguranta nu este folosita si se poate lipsi de 4.26 mp linistit, iar costurile de refacere a unei portiuni de gard de 4 m nu ar implica atatea costuri.


Prin adresa cu nr. 215060/29.04.2020, d-na.Gârbovan Adriana Floarea cu domiciliul în str. Paris nr. 89, ap. 1, comunică următoarele obiecțiuni :

Având în vedere faptul ca accesul de pe Calea Motilor nr 112 este de 1,6m, neavând posibilitatea accesului auto, iar parcare in fata imobilului nu este permisă, rog binevoiti a-mi aproba accesul auto de pe str.Otetului fiind proprietarul parcelei 22 (CF.299834, NR.CAS 257341).

Mentionez că pentru accesul pe proprietate nu sunt necesare modif.căm. esențiale.

Cu mulțumiri,

Data: 29.04.2020

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 215307/29.04.2020, S.C. URSUS BREWERIES S.R.L. cu sediul în Calea Mănăstur nr. 2-6, comunică următoarele observații :

Va rugam sa luati in considerare si solicitarea noastra inregistrata cu nr. 203788/44/16.04.2020 privind amenajarea unui parapet de protectie.

Va rugam sa considerati reamplasarea celor doi stalpi aflati pe Calea Manastur pe trotuarul adiacent cladirii Fabricii de Bere intrucat acestia stanjenesc circulatia pietonala.

Cu mulțumiri,

Data: 29-Aprilie-2020

Semnătura: Dan Foader



25

Prin adresa cu nr. 215686/30.04.2020, dl. Balogh Zoltan Gabor proprietar al imobilului situat în str. Ilie Măcelaru nr. 35, comunică următoarele observații :

conform cu comentariile formulate și comunicate
la Primăria Cluj-Napoca sub nr. 587606/43/14.11.2019
respectiv sub nr. 587443/13.11.2019 și mențiu
și în prezent cei solicitați pe care o anexes
prezentăia.

Cu mulțumiri.

Data: 29.04.2020

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 215913/30.04.2020, Șipoș Letiția și Șipoș Ezechil cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

(I) Subsemnatii, împreună cu cei doi copii și cu nepotii, locuim în cele două imobile situate pe str. Motilor nr. 118, respectiv imobilele nr. 4 și 5, ai caror proprietari suntem. Va rugăm să luați act că subsemnatii locuim în fapt în imobilul nr. 4, iar în imobilul cu nr. 5 convietuiesc cei doi copii ai subsemnatilor, **Sipos Horatiu** și **Sipos Teodora**, împreună cu copiii acestora.

(II) Mentionăm că ne-au fost comunicate din partea Primăriei Municipiului Cluj Notificarea nr. 204798/433/21.04.2020, **Conex cu numărul : 173981/23.03.2020 (nr. cererii C.T.A.T.U.)**. În urma comunicării notificării, am consultat pagina oficială a primăriei Mun. Cluj în ceea ce privește propunerea documentației de urbanism **“PLAN URBANISTIC ZONAL – Calea Mănăstur-Calea Motilor- str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă”**, unde am constatat următoarele:

- I. La nivelul planșei nr. 1 din planul urbanistic, la secțiunea “Reglementări urbanistice” proprietățile subsemnatilor de pe str. Motilor nr. 118 sunt poziționate în zona propusă având drept destinație “Spații publice tip piațetă”;
- II. La nivelul planșei cu nr. 2, imobilele nr. 4 și 5, proprietăți ale subsemnatilor sunt evidențiate la secțiunea “Clădiri propuse spre demolare/ respectiv teren propus a fi transferat în domeniul public al Consiliului Local Cluj-Napoca”;
- III. La nivelul planșei nr. 3, purtând denumirea “tronsoane-detaliere”, proprietățile subsemnatilor sunt situate în zona hasurată în verde conform legendei planșei PS05/ Reglementări urbanistice având de asemenea destinație “spațiu public tip piațetă”

Având în vedere cele reiterate anterior, constatăm că spectrul demolării/exproprierii planează asupra vieții subsemnatilor, a copiilor și nepotilor subsemnatilor și a căminului ai cărui proprietari suntem, constând în imobilele nr. 4 și 5 situate pe str. Motilor nr. 118.

De asemenea, am constatat, potrivit propunerii avansate, că imobilele **PROPRIETATE PERSONALA** a subsemnatilor, marcate pt expropriere de pe str Motilor 118 NU STAU în

76

calea largirii strazilor si adaptarea lor la nevoile actuale. (imobilele 4 si 5 constituie un corp de cladire alipit unei insirui de constructii cuplate, neavand unitate structurala si arhitecturala.

Raportat la situatia expusa si la planul urbanistic zonal = "**Calea Mănăstur-Calea Moșilor- str. Uzinei Electrice – str. Mărginașă**", ne opunem acestui plan, astfel cum a fost realizat, pentru urmatoarele aspecte:

Mentionam primariei Mun. Cluj-Napoca faptul ca proprietatea este in posesia familiei noastre din anul 1950. Iar noi suntem proprietari tabulari din anul 1989.

Mai mult decat atat, va aducem la cunostinta ca subsemnatii, inca de la inceputul anilor 2000 si pana in prezent am inceput o modernizare masiva a proprietatilor , atat in ceea ce priveste constructia celor doua imobile, cat si spatiile comune cu vecinii, participand in consens armonie la inlocuirea retelelor sanitare, a retelei de alimentare cu apa si la amenajarea spatiilor exterioare si a gradinilor.

Totodata, va rugam sa luati act de faptul ca subsemnatii, in anul 2000, in urma vanzarii unui apartament situat intr-un imobil cu mai multe etaje, am investit suma obtinuta pentru a ne indeplini dorinta de a locui in confort si cu finisaje contemporane la curte. Aceste economii au fost varsate in speranta de a ne realiza visul, de a avea o casa cu curte, intr-o zona a Clujului care insumeaza un ansamblu de puncte de interes, pe o raza de 5 min de mers. Dar si de a avea un loc unde sa ne petrecem anii de batranete linistiti, si unde sa putem oferi un cadru de calitate pentru cresterea nepotiilor.

Precizam ca, pana in prezent, am continuat sa amelioram spatiul proprietatii noastre si sa investim toata energia si resursele disponibile pentru a dispune de resurse cat mai practice si comode (izolare integrala a casei, termopane, centrala, finisaje interioare de calitate, amenajari exterioare de tip pavaj...), avand in vedere varsta avansata pe care o avem eu si sotul meu, Sipos Ezechil.

La momentul actual, subsemnatii, in varsta de 71 de ani, credem ca ar fi normal ca cea mai mare grija a noastra legata de domiciliu, sa fie ingrijirea florilor Insa, in loc de aceste preocupari, firesti la aceasta varsta, trebuie sa ne preocupam de a ne face bagajele, si de a gasi un nou domiciliu. Ceea ce nu este normal dupa ce am muncit o viata pentru a ajunge la rezultatul actual.

Totodata, va rugam sa tineti cont de varsta subsemnatilor si de faptul ca locuinta noastra se afla in proximitatea mai multor spitale si clinici, fiind un beneficiu, avand in vedere problemele de sanatate ale subsemnatilor, aparute odata cu varsta. Proprietatea actuala a fost aleasa asa incat, la batranete (adica momentul actual din viata noastra), sa putem sa accesam cu usurinta numeroase puncte din oras, cum ar fi zona spitalelor, zonele comerciale, (dintre care cele mai necesare se afla la cateva minute de mers pe jos, sau cateva statii de autobuz), statile mijloacelor de transport in comun a orasului, care sunt necesare pentru deplasari mai imprtante.

Astfel, va rugam, in mod respectuos, sa aveți în vedere și sa țineți cont că datorită vârstei și din motive obiective nu ne mai putem permite financiar să achiziționăm, dotam, întabulam

si sa ne mutam in alt loc, cu alte cuvinte, sa suportam prejudiciile create de exproprierea propusa.

Un alt aspect pe care vi-l aducem la cunostinta este faptul ca nepoata subsemnatilor, nascuta si crescuta la adresa din str. Motilor nr. 118, doreste sa studieze la universitatea clujeana unde au studiat si parintii acesteia, datorita ofertelor de studii oferite dar si data fiind distanta extrem de mica dintre domiciliu si universitate.

In concluzie, raportat la aspectele enuntate anterior, ne opunem propunerii P.U.Z. in forma data, si va rugam sa studiatii posibilitatea modificarii proiectului prin renuntarea la "spatiul de tip piateta" si evitarea demolarii imobilelor situate pe strada Motilor 118. Suntem de acord in eventualitatea gasirii unei solutii adaptate, ca fatada nou rezultata spre noul domeniu public (actualul Motilor 120) sa o amenajam conform normelor urbanistice avand ca scop integrarea armoniosa in proiectul revizuit.

De asemenea, contam pe buna decizie a primariei, a conducatorilor, alesilor si urbanistilor, intelegand dezvoltarea orasului, dar si protejarea patrimoniului sufletesc si material al clujenilor vechi si noi.

Totodata, solicitam pe aceasta cale, sa **fim anuntati de sedinta pentru dezbaterrea publica, in care aceasta propunere va fi supusa atentiei alesilor locali, deoarece avem intentia sa participam si sa ne expunem punctul de vedere.**

Cu multumiri,

Data : 29. 04. 2020

Semnatura:

SIPOS EZECHIL.

SIPOS LETITIA

Prin adresa cu nr. 215917/30.04.2020, Bereczki Bartha Elisabeta și Bartha Sandor cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni :

1. Pe planșa nr. 1 "Reglementari Urbanistice" Proprietatea noastră se află în zona propusa ca destinație "Spații publice tip piațeta".
2. Pe planșa nr.2 "Proprietate asupra terenurilor", Proprietatea noastră este hasurata la nr. 19 (bulina alba), pe plan marcata cu nr 6 (bulina verde) cu semnificația, conform legendei, clădiri propuse spre demolare, teren propus spre a fi transferat în domeniul public al Consiliului Local Cluj-Napoca.
3. Pe planșa "Tronsoane Detaliere", Reglementari Urbanistice Calea Motilor, proprietatea noastră se află în zona hașurată în verde pe planșa nr PS-05.

Acesta este punctul nostru de vedere legat de Documentatia PUZ:

Din planșele analizate, Constatăm că intentia si propunerea acestei documentații de urbanism este de a fi expropriați si demolați, iar noi ne exprimam **dezacordul**.

In urma consultarii propunerilor afisate pe site, nu reusim sa intelegem cum poate **INTERESUL UNUI SPATIU VERDE** restrans (plasat pe zona casei noastre) **SA AIBA INTAIETATE IN DEFAVOAREA SPATIULUI LOCATIV** al unor persoane private, nascute si crescute in Cluj-Napoca si stabilite in aceasta zona de ~47 de ani, care au cheltuit si investit in aceasta proprietate suflet, timp si bani!!!

Din propunerea avansata constatam de asemenea ca imobilul **PROPRIETATE PERSONALA** de la ap nr 3-corp separat de cladire de apartamentul nr 1(afectat de modificarile stradale) de pe str Motilor 118, **NU STA in calea largirii strazilor si adaptarea lor la nevoile actuale.**

Locuiesc pe str Motilor nr. 118, ap 3, din anul 1973, cand m-am mutat aici cu parintii mei, care au achizitionat imobilul de la vechiul proprietar (formand un corp de cladire separat conform contractului de vanzare – cumparare). La aceasta adresa am locuit timp de 47 de ani, am crescut copiii si am ingrijit parintii, iar in urma decesului parintilor, am devenit proprietarii imobilului impreuna cu fratele meu Bartha Sandor.

Acum locuiesc singura (vaduva fiind) si am numeroase probleme de sanatate aparute odata cu inaintarea in varsta. Colocatarii de la această adresă cu o curte comuna m-au ajutat mult (mai ales in aceasta perioada deoarece copiii sunt in strainatate) si amplasamentul central al locuintei imi este foarte util si important, deoarece trebuie sa ma prezint lunar la spital si sa apelez la asistenta medicala de specialitate, acest lucru fiind vital. De asemenea facilitatile zonei si faptul ca locuiesc la casa(fara scari) plus curte imi este absolut necesar.

Nu sunt de acord cu planul dvs in care pe locul casei mele va fi amplasata o piateta, care nu justifica, in opinia mea demolarea imobilului in care locuiesc si care este intr-un alt corp de cladire decat cel cu front la strada (ap.1).

Daca motivatia e legata de sporirea spatiului verde, aduc in vedere ca in proximitate este atat Parcul Central cat si USAMV, pe langa spatiul verde pe sol existent in curtea imobilului, din grija proprietarilor.

VA RUGAM INSISTENT sa ne anuntati in timp util si **sa va asigurati ca am fost instiintati** cand va avea loc sedinta de dezbatere publica a acestei propuneri.

Cu multumiri,
Cluj-Napoca
30.04.2020

Semnatura



Prin adresa cu nr. 215925/30.04.2020, Chiș Ana, Chiș Sorin și Chiș Marius cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. Pe planșa nr. 1 "Reglementari Urbanistice" Proprietatea noastră se află în zona propusa ca destinație "Spații publice tip piațeta".
2. Pe planșa nr.2 "Proprietate asupra terenurilor" , Proprietatea noastră este hasurata la nr. 19 (bulina alba), pe plan marcata cu nr 6 într-o bulina verde, cu semnificația, conform legendei, clădiri propuse spre demolare, teren propus spre a fi transferat în domeniul public al Consiliului Local Cluj-Napoca.
3. Pe planșa "Tronsoane Detaliere", Reglementari Urbanistice Calea Moților, proprietatea noastră se află în zona hașurată în verde pe planșa nr PS 05.

79

Din plansele analizate, Constatăm că intenția și propunerea acestei documentații de urbanism este de a fi expropriați.

NU SUNT DE ACORD CU ACEASTA SOLUȚIE PROPUȘA, deoarece sunt o doamnă pensionară, văduvă. Locuiesc aici din 1977, imobilul fiind cumpărat de soțul meu (decedat) în anul 1975, direct de la vechiul proprietar. Pentru cumpărarea imobilului, am investit anii tinereții mele. La momentul actual, faptic în imobil suntem 3 familii compuse din cei doi fii ai mei, cele 2 surori și 3 nepoți minori. De-a lungul anilor am investit în acest imobil, bani, timp și suflet pentru a ne realiza un minim de confort pentru toți membrii.

Datorită amplasamentului în zona centrală a imobilului, copiii familiei au fost înscrși pentru a frecventa cursurile Liceului Teoretic "George Baritiu". De asemenea, copiii au fost motivați în a performa în sport – karate, la clubul sportiv Elite Martial Art, din parcul Victor Babes. Am

ales acest sport cu această locație, deoarece este în apropierea locuinței și ne putem deplasa fără a fi nevoiți să utilizăm mijloace de transport în comun sau chiar mașina.

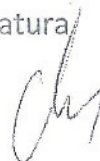
Ținând cont de vârsta pe care o am, acest capitol "Casa" a fost tăiat de pe lista de priorități. Am primit acea notificare din care reiese că pe suprafața imobilului meu, se dorește realizarea unui spațiu verde. De asemenea, nu înțeleg, cum este posibil ca acest spațiu verde să primeze în defavoarea familiilor prezente aici, lângă care voiam să îmi petrec restul vieții și să îmi vad nepoții crescând mari.

Îmi exprim dezacordul, deoarece în proximitatea locuinței există deja spații verzi precum Institutul Agronomic sau Parcul Central.

Membrii familiei, locuind aici, au lucrat/lucrează în zona. Totodată, ne sunt aproape spitalele, centrele comerciale și școala.

30.04.2020

Semnatura



Nota:

Prin adresa cu nr. 215934/30.04.2020, Rusu Mirena Liana, Rusu Vasile, Rusu Raisa Ligia cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni :

1. Pe planșa nr. 1 la secțiunea "Reglementări Urbanistice" Proprietatea noastră se află în zona propusă ca destinație "Spații publice de tip piațetă".
2. Pe planșa nr.2 "Proprietate asupra terenurilor", Proprietatea noastră este hasurată la nr. 19 (bulina albă), pe plan marcată cu nr 6 într-o bulină verde, cu semnificația, conform legendei, clădiri propuse spre demolare, teren propus spre a fi transferat în domeniul public al Consiliului Local Cluj-Napoca.
3. Pe planșa "Tronsoane Detaliere", Reglementări Urbanistice Calea Moșilor, proprietatea noastră se află în zona hasurată în verde pe planșa nr PS 05.

Din plansele analizate, constatăm că intenția și propunerea acestei documentații de urbanism este de a fi **EXPROPRIAȚI ȘI APARTAMENTUL DETINUT ÎN PROPRIETATE DEMOLAT.**

NU SUNTEM DE ACORD CU ACEASTA SOLUȚIE PROPUȘA din următoarele motive:

80

1. **NU A FOST AVANSATA PROPUNEREA DVS DE DESPAGUBIRE, SOLUTIA REPARATORIE**, nu se precizeaza în aceasta NOTIFICARE ce se intampla cu PROPRIETATEA si cu PROPRIETARI, locatari de 30 de ani ai acestui imobil apartinand ap. 2.

Totodata asteptam un raspuns la întrebarea care ne macină încă de cand am primit notificarea: Cine suporta cheltuielile inerente (achizitionarea unui alt

imobil similar, in aceeasi zona, cel putin echivalent cu cel avut in proprietate, amenajarea, dotarea, mobilarea, mutarea) si PREJUDICIILE OCAZIONATE DE EXPROPRIEREA PROPRIU ZISA?

2. **VA RUGAM SA LUATI IN CONSIDERARE REVIZUIREA PLANULUI in asa fel, incat, SA FIM SCOSI DIN PROIECTUL DE DEMOLARE PT CA FIECARE PROPRIETATE SI PROPRIETAR TREBUIE ANALIZAT SI TRATAT INDIVIDUAL.**

Cerem acest lucru deoarece **proprietatea noastra de la apartamentul 2 este o locuinta de sine statatoare**. Are fatada principala orientata spre curtea interioara si este formata din etaj+mansarda, cu alt regim de inaltime decat cladirile invecinate, este parte a unui imobil parter, format din mai multe corpuri de clădire (construite in perioade diferite), neomogene, cuplate între ele, neavând o unitate arhitecturală. Constructiile sunt insiruite intr-o curte comuna, sunt independente si apartin unor proprietari diferiti.

Proprietatea noastra (parter+mansarda) de la ap. 2 **NU ESTE CORP DE CLADIRE COMUN** cu celelalte apartamente, in special cu ap 1 care are front la strada si este afectat de modificarile propuse.

Din punctul nostru de vedere **INTERESUL LOCATIV** al subsemnatilor (-PROPRIETARI) **PRIMEAZA** spatiului public tip **piateta** (proprietate comuna) propus, a carui utilitate este scazuta.

Va asiguram de intreaga noastra colaborare in realizarea obiectivelor propuse, inasa in acest moment sugeram sa **fim privati si luati ca entitati diferite, separate**. SE IMPUNE ca o necesitate sa analizati INDIVIDUAL FIECARE PROPRIETATE SI CORP DE CLADIRE si sa vedeti daca se justifica exproprierea si demolarea care aduc costuri suplimentare pt Primaria si intarzie demararea Proiectului pt o perioada de timp necunoscuta. Primaria ar avea de castigat prin faptul ca nu mai trebuie sa acorde o dreapta si prealabila despagubire, ceea ce ar insemna o economie, dar si posibilitatea demararii imediate a Proiectului atat de asteptat de clujeni.

In consecinta, avand in vedere ca apartamentul nr 2 NU STA in calea largirii strazilor si adaptarea lor la nevoile actuale, care fac obiectul proiectului in discutie, va rugam sa studiat posibilitatea refacerii planului intr-o varianta care sa individualizeze proprietatea noastra, ap nr 2, binenteles impreuna cu celelalte proprietati eligibile. Consideram **interes comun** cu Primaria **gasirea unor solutii convenabile partilor implicate**, care sa scutesca partile de cheltuieli inutile si nejustificate si sa tergiverseze nepermis de mult (datorita unor **posibile actiuni in justitie**) punerea in aplicare a planului si totodata privarea clujenilor de a circula la standarde europene.

Am obtinut proprietatea de la ap 2 (imobil + teren) *prin cumparare de la fostul proprietar* in anul 1990 libera de sarcini.

In anul 2004 am obtinut Autorizatie de Construire – Mansardare pod existent pentru locuire, am finalizat lucrarile autorizate si am intabulat in CF in anul 2007. Toate aceste actiuni au fost executate conform legislatiei in vigoare si cu acordul autoritatilor competente care nu ne-au instiintat de posibilitatea expropierii. Noi, de buna credinta am investit aici economiile de o viata impreuna cu un credit, considerand ca facem aceasta investitie intr-o casa unde sa locuim pentru tot restul vietii. Am considerat realizata problema locuintei.

8/

Mentionam ca la aceasta adresa este minim 20% spatiu verde pe sol, prin grija proprietarilor Motilor 118, conform cerintelor PUG.

Familia noastra este compusa din 3 persoane, toate angajate in domeniul medical, iar decizia alegerii locului de munca in zona de domiciliu, a fost luata pentru a evita costurile suplimentare si disconfortul generate de transport (naveta). VA RUGAM sa aveți în vedere și sa țineți cont că datorită vârstei și din motive obiective nu ne mai putem permite financiar și nu mai suntem creditati cu imprumuturi bancare.

Datorită supraaglomerării orașului nostru natal, înțelegem nevoia de adaptare la nevoile apărute, chiar daca acest proiect este luat in discutie intr-un moment in care suntem extrem de stresati si foarte greu incercati si la locurile de munca.

APRECIEM daca pe viitor suntem informati intocmai si la timp de planurile dvs. si dispunem de timp pt a putea gasi impreuna cele mai bune si potrivite solutii pt ambele parti implicate.

SOLICITAM pe aceasta cale, sa FIM ANUNTATI DE SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA in care aceasta propunere va fi supusa atentiei alesilor nostri locali, pt aprobarea acestui proiect, deoarece dorim sa participam.

În speranța gasirii unei **REZOLVARI CONVENABILE** atât Primăriei cat și nouă celor care dorim să ne păstrăm căminul, va asiguram de intreaga noastra colaborare si **VA MULTIMIM ANTICIPAT.**

CLUJ-NAPOCA
30.05.20202.

Cu stima,
Rusu Vasile
Rusu Mirena Liana
Rusu Raisa Ligia





Prin adresa cu nr. 216119/30.04.2020, d-na. Filip Florica cu domiciliul în st comunică următoarele observații :

Aș dori să fiu informată în preința datei începerii lucrărilor de modernizare și singura obiecțiune ar fi referitoare la faptul că aș dori să fiu remunerată pe terenul meu să fiu platita la prețul pietei

Cu mulțumiri,

Data: 30.04.2020

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 216413/30.04.2020, Asociația Familia Regăsită cu sediul în str. Ilie Măcelaru nr. 39, comunică următoarele obiecțiuni :

1. În cuplarea actuală sus menționat Asociația Familia Regăsită desfășoară legal activități sociale pt. comunitate. Astfel în cadrul ei în RM-urile corespunde situației

82

2. Acest plan afectează expropriații a supraf. de 26,52 ai, proprietate a Asociației Lipsea Asociației de acest teren detecțiune imposibilitatea desfășurării activității sociale prezente

Cu mulțumiri,

Data: 30.04.2020

ASOCIATIA FAMILIA REGASITA
LUCIAN MIRCEA - DIRECTOR EXECUTIV
Semnătura:

Lucian Mircea



Notă:

- Ver fi luată în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa pețent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentație P.U.Z. / P.U.Z.

Prin adresa cu nr. 217345/04.05.2020, dl. Teleky Bela-Levente cu domiciliul în
, comunică următoarele observații :

Mentionăm că, conform planșei nr. 2 din P.U.Z suprafața terenului aflat pe adresa Calea Motilor nr. 120 afectată de expropriere nu corespunde cu datele extrasului de carte funciara de la biroul de cadastru trimis alaturat. Mentioneaza o facem pt. a nu se strecura eventuale erori de calcul. Cu stima,

Cu mulțumiri,

Data: 30.04.2020

Semnătura:

Teleky Bela-Levente

Prin adresa cu nr. 217350/04.05.2020, dl. Remisovszky Vladimir cu domiciliul în
comunică următoarele observații :

Mentionăm că, conform planșei nr. 2 din P.U.Z suprafața terenului aflat pe adresa Calea Motilor nr. 120 afectată de expropriere nu corespunde cu datele extrasului de carte funciara de la biroul de cadastru trimis alaturat. Mentioneaza o facem pentru a nu se strecura eventuale erori de calcul. Cu stima,

Cu mulțumiri,

Data: 30.04.2020

Semnătura:

Remisovszky Vladimir

Prin adresa cu nr. 218667/04.05.2020, Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa cu sediul în str. Vânătorului nr. 17, comunică următoarele observații :

Urmare analizei datelor tehnice notificate prin adresa nr.205418/433/21.04.2020 cu privire la propunerea urbanistica "PUZ Calea Motilor-Calea Manastur-str.Uzinei electric - str.Marginasa" initiata de catre Municipiul Cluj Napoca va comunicam ca in conformitate cu prevederile Art.6, pct.(2) din Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019

83

privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, unele lucrări prevăzute în propunerea urbanistică se înscriu în categoria celor care urmează să se construiască pe ape sau să fie legate de apele prevăzute la Secțiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare și se supun reglementării prin avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competentă de gospodărire a apelor.

Cu stima

Director

ec. Andrei CHIRECHES

Inginer Șef

ing. Ivan CUR

Șef Birou Gestiunea Resurselor de Apa

Dr.ing. Giana Popa

Prin adresa cu nr. 221250/06.05.2020, dl. Kereszturi Iosif cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

În calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Ilie Măcelaru nr. 37, imobil care este propus spre expropriere integrală conform Memoriu PUZ, doresc să vă aduc la cunoștință ca nu sunt de acord cu soluția tehnică propusă în cadrul documentației PUZ. Consider că continuarea străzii Uzinei Electrice prin străpungerea care va avea ca rezultat demolarea imobilului de la nr. 37 și pierderea proprietății mele, îmi aduce un prejudiciu care excede pierderile materiale. Am locuit la adresa menționată toată viața și nu dispun de alt imobil în care să mă mut în cazul în care locuința mea se va demola.

Vă rog să ne precizați care sunt pașii și etapele viitoare ale proiectului care vor urma în cazul în care documentația PUZ se va aproba în varianta actuală. Ce aprobări și documente, proiecte tehnice etc viitoare sunt necesare. Când este preconizat să înceapă lucrările, cum se stabilește suma propusă pentru despăgubirea proprietarilor afectați de expropriere, cum și când se face plata.

Solicitez ca exproprierea să se facă cel puțin la nivelul prețului pieței stabilit în urma evaluării proprietății de către un evaluator ANEVAR, la care să se adauge despăgubiri pentru prejudiciul moral cauzat de pierderea locuinței în care am trăit toată viața și de care sunt foarte atașat.

Solicitez ca după încasarea despăgubirii să existe un termen de minim 6 luni până la începerea lucrărilor, perioadă în care mai putem locui la adresa respectivă. Acest lucru este necesar ca să avem timp pentru găsirea și achiziționarea unui alt imobil în care să ne mutăm, având în vedere că nu dispunem nici de o locuință alternativă nici de suma necesară achiziției, în consecință va trebui să folosim suma provenită din despăgubire.

Ca o observație referitoare strict la documentația PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Nr. proiect PUZ 49/2018, revizuit în martie 2020, vă aduc la cunoștință că datele privind Suprafața parcelă și Suprafața clădire, prezentate în acest document, sunt eronate.

Valorile reale conform actelor de proprietate și înscrise în extrasul de carte funciară CF nr. 276057 (provenita din conversia de pa hârtie a CF nr. 18482) sunt:

- suprafață teren: nr. top. 11232 - **396 mp** în loc de 360,01 mp
- suprafață clădiri: - apartament 1 - nr. top. - 11232/I - suprafața utilă: 144 mp
- apartament 2 - nr. top. - 11232/II - suprafața: 38,62 mp
- Total suprafață clădiri: 182,62 mp** în loc de 114,9 mp

Prin adresa cu nr. 227051/11.05.2020, dl. Ion Susai comunică următoarele observații :

89

Va contactez in urma aparitiei in spatiul public al PUZ-ul destinat zonei "Calea Manastur-Cluj-Napoca".
Stiu ca au fost ample dezbateri legate de prioritizarea pietonilor/biciclistilor/trasportului public sau autovehicule personale.
Avand in vedere ca ONG biciclistilor sunt foarte active pe plan local, o parte a celor care nu am participat la dezbateri,
observam acum ca spatiul destinat lor este unul generos.

1. As dori sa va intreb care au fost motivele care au stat la baza proiectarii str Otetului cu trotuare de doar 2.6m (pe o parte),
si un total de 4 benzi de biciclete (4m in total). Consider disproportionata aceasta alocare.

2. Cum ati estimat traficul de pietoni/biciclisti in zona? De ce se alocă pentru biciclete spatiu egal cu pietonii cand numărul de
pietoni in zona va fi sigur mai mare si o viteza de deplasare mult mai mica.

3. O problema similara si pe Calea Manastur unde ramana o singura banda auto si din nou 4m de benzi de biciclete. Exista un
studiu care sa confirme solutia aleasa, s-au va fost ceruta de societatea civila (partea ei asumat activista)
Sunt de acord ca o banda de biciclete este necesara (EstVest). Dar de ce este ea dublata in dauna pietonilor?

Descurajarea pietonilor inseamna indirect incurajarea traficului auto.

S-a luat in calcul faptul ca plantarea de copacii pe un trotuar de 2.6m va reedita problema de pe strada buna ziua, unde s-a
vazut ca este dificil de trecut cu un carucior pe langa copacii?

Inchei prin a va aminti un fapt simplu. Clima orasului Cluj permite circulatia de biciclete cel mult jumate de an. Nu ne putem
compara cu BeNeLux unde practi nu exista iarna.
Este regretabil ca

Va multumesc,
Ioan.

Prin adresa cu nr. 227370/11.05.2020, Universitatea de Științe Agricole și Medicină
Veterinară cu sediul în Calea Mănăstur nr. 3-5, comunică următoarele observații :

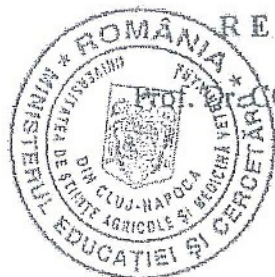
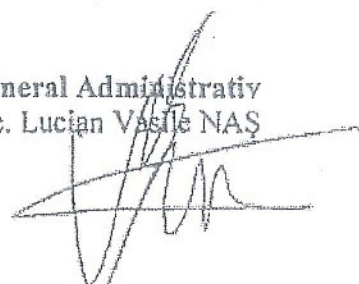
În baza planșei nr. 3.04 "Reglementări Urbanistice Calea Mănăstur" în apropierea
accesului campusului universității noastre, conform propunerii de redefinire sensuri de
circulație și încadrări pe banda de rulaj, nu este clar evidențiat accesul în cadrul Campusului
USAMV (lipsa zonă refugiu) din direcția Centru -> Calea Florești. Din planșa prezentată se
înțelege faptul că virajul la stanga din direcția Centru spre Calea Florești pentru a intra în
campusul USAMV este interzisă conform marcajului rutier.

Vă solicităm să reglementați sau să dispuneți alta formă de reglementare rutieră pentru
a facilita accesul auto în cadrul campusului cu ușurință și în siguranță din ambele sensuri de
rulaj.

Șef Birou Tehnic
ing. Alexandru BURA



Director General Administrativ
dr. ec. Lucian Vasile NAS



RECTOR

Prof. Dr. CORNEL CĂTOI



Prin adresa cu nr. 229491/12.05.2020, dl. Al Azzawi Mohammed cu domiciliul în Calea
Moșilor nr. 151, comunică următoarele observații :

-avand in vedere vecinatatile existente si propuse in studiul urbanistic, zona cu
imobile in care se admit functiuni comerciale si de birouri , doresc incadrarea parcelei



si imobilului ce imi apartine intr-un U.t.r. care sa imi permita dezvoltarea pe viitor a unui imobil avind ca si functiune spatiu comerciale (tertiare).Mentionez ca str. Calea Motilor este o strada cu vad comercial si ca imobilele aflate la N de proprietatea mea au ca si functiuni admise comertul la parter si locuirea la nivelul etajelor.

-avand in vederea propunerea de largire a str. Marginasa , largire propusa in studiul urbanistic aflat in consultare publica, doresc sa nu imi fie afectat dreptul de proprietate si imi exprim dorinta de a pastra la nivel de parter functiunile comerciale prezente pe aproape intreaga lungime a strazii Calea Motilor.

Prin adresa cu nr. 244437/21.05.2020, S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L. cu sediul în București, str. Siriului nr. 20, Corp A, sector 1, comunică următoarele observații :

Vă aducem la cunoștință că LUKOIL Romania SRL deține la adresa: Municipiul Cluj-Napoca, Calea Mănăstur, Nr. 43-45, Județ Cluj, o stație de distribuție produse petroliere care are în componență:

- Clădire magazin cu destinația spațiu comercial;
- 3 pompe distribuție produse petroliere și 1 copertina aferentă;
- 3 rezervoare bicompartimentate 3x2x30 mc și îngropate în zona șosabilă a stației;

Având în vedere cele prezentate vă rugăm să aveți în vedere ca la analiza DTAC să țineți cont de distanțele normate prevăzute în normativele de specialitate:

1. *Ordinul nr. 174 din 15 februarie 2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule", indicativ NP 004-03**;

a. *Distanțe minime de siguranță între obiectele din componența stațiilor de distribuție carburanți și construcțiile, instalațiile și amenajările vecine *2)*

- i. Depozite de carburanți – distanța nenormală;
- ii. Pompe de distribuție – 10 m;
- iii. Chesonul gurilor de descărcare – 18 m;

2. alte acte normative specifice construcțiilor cu regim special;

Față de cele menționate vă rugăm să luați în considerare respectarea distanțelor prevăzute în actele normative în vigoare.

Anexăm:

- Plan de situație anexa la Autorizația de construire 398/17.04.2014

Cu stima,

Director tehnic



E.Vancev

Prin adresa cu nr. 253287/27.05.2020, dl. Dragomir Mihai comunică următoarele observații :

1. str.Otetului -
Pistele de ciclisti de 2.0m stanga dreapta vs 2.9m benzi de circulatie auto mai ales in perspectiva unor linii de transport public pe acest traseu NU este ok.

86

1.50m pistele de ciclisti sunt suficient de late (str.Buna Ziua) mai ales ca sunt pe ambele parti ale strazii.

- trebuie prevazute Alveole pt TP - pt ca exista necesitatea asigurarii si pe noua directie (zona) circulatia transportului public (in special pt devierea liniilor metropolitane care acum ajung pana in centrul orasului).

Izocrononele existente sunt perimate si nu incurajeaza rezidentii sa circule cu transportul public. Ca sa fie atractive liniile de TP trebuie sa fie la max.10' mers pe jos fata de domiciliu.

Strada aceasta neinsemnata pana acum...devine un bulevard nou in oras cu 4 benzi de circulatie.

Prin urmare trebuie gandita mai intr-un ansamblu, intr-o retea MACRO de circulatie... nu punctual pe zona nou reglementata unde se fac demolari si expropriieri.

Se impune realizarea (chiar si etapizata) a unei STAZI CU ACELASI PROFIL...de pe GARIBALDI /Unizei Electrice/ Otelului) pana pe MOTILOR.

Iar aceasta sa aiba acelasi profil cap coada.

Evident acest lucru se va putea implementa dupa reabilitare pod Garibaldi, care va trebui AXAT pe centrul noii artere cu cele 4 benzi carosabile si piste ciclisti pe langa trotuare.

2. str. UZINEI Electrice -

Trebuie readusa la profilul de 4 benzi in locul celor 3 de azi (mai ales ca face parte din acest PUZ si este o ocazie fbuna de interventie).

MOTIVUL: str. Otelului se amenajeaza la 4 benzi carosabile iar Garibaldi...au tot profil de 4 benzi. In acest fel ar exista o continuitate coerenta.

Sa nu uitam...ca si platoul Salii Sporturilor devine pietonal, iar in zona va fi nevoie si de tranzitul unor autocare, microbuze..etc etc cu ocazia evenimentelor sportive. Daca totul va ramane pe o singura banda..traficul se va desfasura greu.

Ramane spatiu pietonal SUFICIENT pe zona respectiva-Cluj Arena/Sala Polivalenta.

Motivam cele de mai sus: Capacitatea unei artere este daca si de NUMARUL de benzi carosabile disponibile, ori aceasta zona daca ramane cu o singura banda pe directia Grigorescu pod Garibaldi -intarzierile vor fi importante.

Ulterior, podul Garibaldi va trebui AXAT pe aceleasi coordonate in perspectiva reabilitarii lui.

Lipsa profil propus pe aceasta zona NU este ok pt ca lipsesc din profilul strazii Uzinei Electrice: Pistele de ciclisti.

Acestea exista pe unul din trotuare insa nu conform noilor trenduri de dezvoltare a orasului - vezi str.BUNA ZIUA, care a iest foarte bine:) Sunt suficiente piste de 1.50m latime.

3. str.Calea Manastur-piste de ciclisit de 1.50m in locul celor de 2.0m- Ar ajuta benzide pentru CTP, care la 3.0m latime liniile CTP sunt prea inguste.

oricum reducerea la jumatate a sectiunii va produce intarzieri importante pe relatia Floresti-Centru in lipsa unor colectoare alternative.

87

4. str. Marginasa

- banda de la urcare poate fi de min. 3.0m - cu trotuar adiacent de 1.50m (in loc de 1.60m),

MOTIV: o vizibilitate sporita/siguranta rutiera (strada fiind in panta, in curba fara vizibilitate pe urcare si foarte ingusta).

In concluzie:

-Intersectia PLATINIA va fi una deosebita - cu trafic pietonal important
-Solutia este (cel putin aparent) prea putin dezvoltata in propunere iar acest lucru va crea MARI probleme in proiectarea semaforizarii fluxurilor de circulatie prin acest punct.

TREBUIE ca proiectantii acestor propuneri sa aduca in partea scrisa ARGUMENTE SOLIDE si solutii concrete la noile amenajari de sensuri propuse si sa NU lase ulterior municipalitatea sa se descurce facand propriile studii de circulatie. Dupa aprobarea prin HCL a noilor amenajari stim bine va fi aproape imposibil de intervenit.

Relatia principala probabil ca este rezolvata insa multiplele treceri de pietoni, statia de BUS, Mall, Universitate, zona in dezvoltare...nu vad sa fie luate in considerare ca impact (nu exista la proiectul supus consultarii publice parte scrisa).

-Pt autovehicule in general (ALTELE decat autoturismele...autobasculante, cife, motopompe...etc etc..) si in particular pt cei care tranziteaza orasul Cluj-Napoca, NOILE AMENAJARI vor fi...greu de suportat in special pe zonele cu benzi de 2.90m si in intersectii/ la viraje.
Evident va fi descurajata utilizarea propriei masini - pt locuitorii mun.Cluj-Napoca.

-Razele de curbura de la nivelul intersectiilor sunt foarte reduse (ex. Marginasa pe relatia dreapta cu Motilor) - Din pricina unor raze prea mici la bordura circulatia/stationarea pietonilor poate fi pusa in pericol;

- reducerea sectiunii la JUMATATE pe intrarea in oras pe relatia Floresti-Centru va aduce ambuteiaje importante mai ales dupa reinceperea scolilor cata vreme traficul de tranzit NU poate fi canalizat prin alta parte, insa speram ca prin liniile dedicate sa se reduca mult traficul cu masina personala.

-pe Str.OTETULUI- dupa reamenajare trebuie prevazuta circulatia unor linii de TIP (ex.linia 44 sau o linie noua alternativa la linia 30 supra solicitata), mai cu seama ca se poate circula confortabil pe bezile marginale ale noului profil.- Tot pe acest traseu trebuie relocata linia M26 sau alte linii metropolitane. Se va simplifica traseul de intoarcere catre loc.Floresti si va fi eliminata stationarea de la HotelSport/Parc Central unde acum banda marginala este ocupata de linia M26 in asteptarea cetatenilor loc.Floresti.

Pe cale de consecinta ar trebui prevazute Alveole de stationare BUS si pe aceasta directie.

Trebuie incurajata deplasarea pe jos, bicicleta si transport public iar acest lucru chiar se intampla la Cluj-Napoca unde administratia condusa de dl primar Emil Boc merita toata aprecierea si incurajarea pt atentia acordata OMULUI si unui standard inalt de viata in acest oras.

88

Prin adresa cu nr. 256352/28.05.2020, dl. Maxim Nicolae comunică următoarele observații :

1. pietonii devin neglijati. Trotuarele pe strada Otetului sunt prea inguste.
2. str otetului are 4m destinati traficului de biciclete. 4 benzi. cum a fost acesta calculat? cate biciclete estimati efectiv ca vor trece pe acolo pe ora?
3. stiu ca se incearca descurajarea traficului auto, dar o singura banda pe sens pe axa principala E-W nu este realizabil pana cand centura metropolitana nu va fi gata. este o masura prea dura.
4. banda dedicata bus. deacord din centru pana la intersectia cu Cosbuc. dupa nu este fizic loc
5. benzile de biciclete pe str CManastur au 4m in total. de ce sunt dublu sens pe fiecare parte? nu este mai confortabil da fie doar una pe fiecare sens de mers eventual de 1.2m latime? De ce estimati ca e necesar 4 benzi de 4m?

Sper sa fie luat in calcul si ce spun specialistii, intrucat proiectul pare a fi facut la solicitarea ONG de biciclisti care sunt cei mai vocali in dezbateri. dar nu reprezinta majoritatea. E regretabil ca facem trotuare inguste pt benzi goale de biciclete.

Prin adresa cu nr. 279323/12.06.2020, proprietarii imobilului situat în Calea Moșilor nr. 118, comunică următoarele obiecțiuni :

“Ca variantă alternativă vă rugăm să analizați posibilitatea eliminării piațetei din intersecție, propusă prin documentația de urbanism, care în realitate e un spațiu rezidual de forma unui triunghi ascuțit flancat pe două laturi de două artere intens circulate. Din cauza formei, a traficului aflat în imediată vecinătate și a dimensiunilor restrânse, acest scuar propus nu poate îndeplini rolul de spațiu public de recreere, așa cum se sugerează în planșa de mobilare urbanistică.

Acceptăm ideea necesității lărgirii celor două artere de circulație la un gabarit care să asigure fluența traficului, concomitent cu menținerea funcțiunii mixte actuale pentru întreaga insulă din care face parte și clădirea a cărei proprietari suntem. Această insulă ar trebui să fie reconstruită în integralitatea ei printr-o operațiune de restructurare urbană, păstrându-și caracterul de spațiu urban cu fronturi închise ce crează străzi de tip culoar. În acest sens, scuarul de mici dimensiuni, amplasat în cel mai nepotrivit loc, adică într-o intersecție intens circulată nu face decât să perimeze caracterul spațiului urban existent. O operațiune de expropriere la justa valoare nu se justifică astfel, având în vedere faptul că ceea ce se propune în locul imobilelor expropriate nu este un obiectiv de utilitate publică ce merită acest efort financiar din partea Primăriei, ci mai degrabă o încercare de compensare cu teren liber de construcții a spațiului supraconstruit al clădirii Platinia de peste drum.”

Prin urmare vă rugăm să reanalizați soluția propusă cu eliminarea acestei piațete și menținerea UTR mixt a insulei din care face parte imobilul aflat în proprietatea noastră.

Va rugam respectuos sa modificati **Proiectul P. U. Z.** propus Calea Motilor-Calea Manastur-str. Uzinei Electrice-str. Marginasa, initiat de Municipiul Cluj-Napoca, avand in vedere observatiile de mai sus pentru ca, casele noastre impreuna cu terenul (pe care il detinem in p.i.c). **nu stau in calea largirii strazii si a trotuarului la profilul propus**, apartamentele nr. 2, 3, 4, 5 aflandu-se insiruit incepand cu aproximativ 30 de metri de trotuarul actual.

Va rugam sa luati in discutie propunerea noastra in cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si sa ne anuntati de sedintele in care acest P.U. Z este pe ordinea de zi a oricarei Comisii din cadrul Primariei Cluj-Napoca.

MULTUMIM ANTICIPAT

Rusu Vasile.

Rusu Mirena Liana

Rusu Raisa Ligia.

Bereczki Bartha Elisabeta

Sipos Ezechil

Sipos Letitia.

Sipos Horatiu.

Sipos Teodora

89

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările proprietarilor parcelelor din zonă :

- nr. 578517/08.11.2019 – S.C. HEDVIG IMPEX S.R.L., str. Bărc I nr. 58
- nr. 587443/13.11.2019 – dl. Balogh Zoltan Gabor,
- nr. 587606/14.11.2019 – dl. Balogh Zoltan , st
- nr. 593212/18.11.2019 – dl. Kereszturi Iosif, s

Direcția Tehnică, precizează următoarele :

1. Reconfigurarea traseului pe Calea Mănăștur-strada Mărginașă-strada Oțetului s-a făcut ținând de cont de valorile de trafic înregistrate la nivelul Municipiului și a recomandărilor primite în urma dezbaterii publice asupra proiectului ce a avut loc în luna mai 2019.
2. În ceea ce privește procedurile de expropriere a terenurilor/proprietăților private afectate de lucrare, acestea vor fi demarate după aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții mai sus menționat. Întrucât la acest moment, se află în curs de elaborare planul urbanistic zonal și studiu de fezabilitate final, culoarul propus pentru expropriere nu este aprobat.
3. După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, se v-a trece la etapa de proiectare și execuție, respectiv la aprobarea culoarului propus spre expropriere. Toate demersurile aferente procedurii de expropriere se vor face conform legislației în vigoare.

Vă mulțumim,
Cu stima,

**DIRECTOR EXECUTIV,
VIRGIL PORUȚIU**



**ȘEF SERVICIU ADM.CĂI PUBLICE
GABRIELA CORA**



Consilier Ing.Mărincean Adina-Ileana



Ca răspuns la sesizările proprietarilor parcelelor din zonă :

- nr. 211965/28.04.2020 – dl. Daisa Marius
- nr. 214833/29.04.2020 – Peter Eniko-Csilla, Peter Gyongyi, Peter Martin
- nr. 215060/29.04.2020 – d-na.Gârbovan Adriana Floarea
- nr. 215307/29.04.2020 – S.C. URSUS BREWERIES S.R.L.
- nr. 215686/30.04.2020 – dl. Balogh Zoltan Gabor
- nr. 215913/30.04.2020 – Șipoș Letiția și Șipoș Ezechil

90

- nr. 215917/30.04.2020 – Bereczki Bartha Elisabeta și Bartha Sandor
- nr. 215925/30.04.2020 – Chiș Ana, Chiș Sorin și Chiș Marius
- nr. 215934/30.04.2020 – Rusu Mirena Liana, Rusu Vasile, Rusu Raisa Ligia
- nr. 216119/30.04.2020 – d-na. Filip Florica
- nr. 216413/30.04.2020 – Asociația Familia Regăsită
- nr. 217345/04.05.2020 – dl. Teleky Bela-Levente
- nr. 217350/04.05.2020 – dl. Remisovszky Vladimir
- nr. 218667/04.05.2020 – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
- nr. 221250/06.05.2020 – dl. Kereszturi Iosif
- nr. 227051/11.05.2020 – dl. Ion Susai
- nr. 227370/11.05.2020 – Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară
- nr. 229491/12.05.2020 – dl. Al Azzawi Mohammed
- nr. 244437/21.05.2020 – S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L.

Direcția Tehnică, precizează următoarele :

1. Reconfigurarea traseului pe Calea Mănăstur-strada Mărginașă-strada Oțetului s-a făcut ținând de cont de valorile de trafic înregistrate la nivelul Municipiului și a recomandărilor primite în urma dezbaterii publice asupra proiectului ce a avut loc în luna mai 2019, respectiv a Comisiei de Circulație din data 11.06.2020.
2. În ceea ce privește procedurile de expropriere a terenurilor/proprietăților private afectate de lucrare, acestea vor fi demarate după aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții mai sus menționat. Întrucât la acest moment, se află în curs de elaborare planul urbanistic zonal și studiu de fezabilitate final, culoarul propus pentru expropriere nu este aprobat.
3. După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, se va trece la etapa de proiectare și execuție, respectiv la aprobarea culoarului propus spre expropriere. Toate demersurile aferente procedurii de expropriere se vor face conform legislației în vigoare.
4. Soluțiile de amenajare a acceselor la proprietăți, parapetei de protecție și tramă stradală vor fi analizate la nivelul de Studiu de fezabilitate, ținându-se cont de toate reglementările urbanistice și normele tehnice în vigoare.

Ca răspuns la sesizările :

- nr. 253287/27.05.2020 – dl. Dragomir Mihai
- nr. 256352/28.05.2020 – dl. Maxim Nicolae

Direcția Tehnică, precizează următoarele :

1. Reconfigurarea traseului pe Calea Mănăstur-strada Mărginașă-strada Oțetului-strada Uzinei Electrice s-a făcut ținând de cont de valorile de trafic înregistrate la nivelul Municipiului, a recomandărilor primite în urma dezbaterii publice asupra proiectului ce a avut loc în luna mai 2019, a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Comisiei de Circulație din data 11.06.2020.

91

Ca răspuns la sesizările proprietarilor imobilului situat în Calea Moșilor nr. 118, cu nr. 279323/12.06.2020, Direcția Tehnică precizează următoarele :

1. Reconfigurarea traseului pe Calea Mănăstur-strada Mărginașă-strada Oțetului-strada Uzinei Electrice s-a făcut ținând de cont de valorile de trafic înregistrate la nivelul Municipiului, a recomandărilor primite în urma dezbaterii publice asupra proiectului ce a avut loc în luna mai 2019, a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Comisiei de Circulație din data 11.06.2020.
2. În ceea ce privește procedurile de expropriere a terenurilor/proprietăților private afectate de lucrare, acestea vor fi demarate după aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții mai sus menționat. Întrucât la acest moment, se află în curs de elaborare planul urbanistic zonal și studiu de fezabilitate final, culoarul propus pentru expropriere nu este aprobat.
3. După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, se va trece la etapa de proiectare și execuție, respectiv la aprobarea culoarului propus spre expropriere. Toate demersurile aferente procedurii de expropriere se vor face conform legislației în vigoare

Vă mulțumim,
Cu stima,

**DIRECTOR EXECUTIV,
VIRGIL PORUȚIU**



**ȘEF SERVICIU ADM.CĂI PUBLICE
GABRIELA CORA**



Consilier Ing.Mărincean Adina-Ileana .



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notele interne cu nr. 600594/433/20.11.2019, 244990/433/21.05.2020, 271047/433/09.06.2020 și 293892/433/26.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise Direcției Tehnice, iar aceasta, prin notele interne cu nr. 600594/441/12.12.2019, 244990/441/15.06.2020, 271047/441/02.07.2020 și 293892/441/10.07.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile Direcției Tehnice referitor la observațiile și obiecțiunile primite au fost transmise proprietarilor parcelelor din zonă prin adresele cu nr. 669667/433/31.12.2019, 669669/433/31.12.2019, 669672/433/31.12.2019, 294149/433/22.06.2020, 294156/433/22.06.2020, 294161/433/22.06.2020, 294165/433/22.06.2020, 294170/433/22.06.2020, 294177/433/22.06.2020, 294182/433/22.06.2020, 294186/433/22.06.2020, 294189/433/22.06.2020, 294194/433/22.06.2020, 294197/433/22.06.2020, 294200/433/22.06.2020, 294204/433/22.06.2020, 294210/433/22.06.2020, 294212/433/22.06.2020, 294215/433/22.06.2020, 294221/433/22.06.2020, 294223/433/22.06.2020, 333142/433/14.07.2020, 333187/433/14.07.2020 și 333203/433/14.07.2020

Răspunsurile Direcției Tehnice referitor la observațiile primite, le-a fost transmis d-lor. Ion Susai, Dragomir Mihai, Maxim Nicolae și d-nei. Rusu Liana în datele de 24.06.2020 și 15.07.2020 prin poșta electronică

92

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Murșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului


Simona Cipcigan

93

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 368083/101/18.06.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal - modernizare și dezvoltare circulație Calea Moșilor - Calea Mănăștur - str. Uzinei Electrice - str. Mărginașă s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclužnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 5 - 19 mai 2021.

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro în 5 mai 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Iulia-Maria
Persa

Semnat digital de
Iulia-Maria Persa
Data: 2021.06.18
09:23:35 +03'00'

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN Semnat digital
de CIOBAN
VASILE- VASILE-CALIN
CALIN Data: 2021.06.18
09:09:40 +03'00'

94