

Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

PROIECT AVIZAT:
SECRETAR,
Jr. Aurora Roșca

1-25 p + ANEXA

35 / 6.07.2018
HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, urmare admiterii unor plângeri prealabile și a observațiilor făcute de Direcția Generală de Urbanism – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul Nr. 309267 din 28.06.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

Având în vedere Avizul Arhitectului nr. 310102/2018, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 86 din 29.06.2018 precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. ”c”, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din iulie 2018
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de urbanism

Nr. 309267 din 28.06.2018

APROBAT:
Primar,

Emil Boc

REFERAT

privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

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

Având în vedere prevederile Ordinului Nr. 233/2016, Art. 32, alin. 1, cu privire la monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit Legii, de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul autorităților administrației publice, prin evidențierea operațiunilor efectuate, precum și revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din respectivele documentații, Direcția Generală de urbanism face următoarele precizări:

După intrarea în vigoare a noului P.U.G și a noului Regulament de urbanism au fost înregistrate numeroase plângeri prealabile ale persoanelor fizice și juridice, nemulțumite de noile reglementări. O parte dintre aceste plângeri au fost admise de Consiliul local. Printre plângerile admise unele solicitau modificarea reglementărilor de construire stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism. Pe parcursul redactării certificatelor de urbanism conform noului regulament de urbanism au fost observate inadvertențe și erori pe care dorim să le corectăm și de asemenea, considerăm că sunt necesare o serie de nuanțări, pentru o mai bună înțelegere a Regulamentului.

Modificarea și completarea Regulamentului vizează majoritatea unităților administrative teritoriale.

În cazul zonelor mixte constituite (U.T.R. M1, M2, M3, M4) se reformulează primul alineat de la secțiunea A – Condiționări Primare, care va avea forma „*Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare*”. Tot în cadrul secțiunii Condiționări Primare se elimină recomandarea de elaborare P.U.Z în cazul situațiilor atipice.

Secțiunea B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții se modifică și corelează cu prevederile Hotărârii nr. 737/2017.

La Art. 1- utilizări admise se elimină mențiunea "cu caracter ambulatoriu" pentru funcțiunile de sănătate, la Art. 2- utilizări admise cu condiționări se elimină literele (b) și (c) din cadrul activităților de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, iar paragraful al doilea din Art. 4 se reformulează.

La Art. 8 – circulații și accese, se completează la aliniatul al doilea cu precizarea „o parcelă va dispune *de regulă*, de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m”, la Art. 10 – înălțimea clădirilor se elimină criteriile legate de nivelele parțiale (supante,

mezanine) și înălțimea corpurilor din interiorul parcelor. Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Modificări similare s-au propus și pentru zonele mixte din zonele construite protejate.

În cazul U.T.R. Is A - zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente se modifică Art.10 – înălțimea clădirilor prin eliminarea literelor (b) și (c) și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor constituite de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R Lip, U.T.R. Liu, U.T.R. Lir) se precizează în mod explicit la Art.1 că se admit maxim două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite) pe parcelă. Din textul Regulamentului în vigoare lipsește mențiunea pe parcelă, aceasta fiind dedusă. De asemenea se introduce la Art.1 următorul paragraf *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. , se elimină de la La Art.2 – utilizări admise cu condiționări, lit. (b) și (c), respectiv "suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp; să implice maximum 5 persoane", iar de la Art.3 se elimină „ această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ".* Secțiunea B – Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții se modifică și corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017.

În cazul zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, dispuse pe teritorii fără infrastructură completă (U.T.R. Lid) s-a modificat Art.4 – caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni , lit d. în sensul " *suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp*", în loc de 1000mp. Această modificare este propusă ținând cont de prevederile H.C.L nr.443 din 06.10.2009 prin care s-au aprobat criteriile de analizare și avizare a caselor de vacanță. Parcelele încadrate prin PUG 2014 în UTR Lid se regăsesc în zona Făget, zonă constituită pentru care parcela minimă a fost de 800mp. Impunerea unei suprafețe minime de 1000mp într-o zonă deja constituită, cu parcele în jur de 800mp, am considerat-o nejustificată.

Totodată se introduce paragraful "*Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la lit. (a), (b), (c) 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.*" La Art.2 – utilizări admise cu condiționări, se elimină lit. (b) și (c), respectiv "*suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp; să implice maximum 5 persoane*"

În cazul zonei de locuințe colective realizate după anul 1990 (U.T.R. Lc), se elimină din cadrul Art.2 – utilizări admise cu condiționări, activități de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor, condițiile de la lit (b), "*suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp* și lit (c) "*să implice maximum 3 persoane*". La Art.4 se introduce paragraful "*Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la lit (b) si (c), 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 ceea ce privește Art.5 – amplasarea clădirilor față de aliniament s-a eliminat "cel mult 5m" ,

menținându-se doar prevederea legată de retragerea minimă de 3m față de aliniament. Se elimină litera (d) din cadrul Art.10 și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Lcs - zona căminelor studentești**, la Art.1- utilizări admise s-a reformulat paragraful pentru subzona S_L și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonei de ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 (U.T.R. Lc_A), se adaugă la Art.2 – utilizări admise cu condiționări următorul paragraf
„ Pentru clădiri independente cu alta destinație decât cea de locuire (ex. centrala termică de cartier), se admite conversia funcțională potrivit funcțiilor terțiare enumerate mai sus. Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate" și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr. 133/2018 legate de amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate pe teritoriul Municipiului Cluj-Napoca.

În cazul **U.T.R. Ec- zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**, s-a modificat prevederea din Condiționări Primare privind obligativitatea elaborării P.U.Z, respectiv *„intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D.*

La Art.1-utilizări admise se introduce lit. (d) *Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc* și se simplifică Art.8, prin eliminarea recomandărilor.

În cazul **U.T.R. Ed - Gospodărire comunală- Zonă aferentă infrastructurii edilitare**, nu sunt modificări de fond, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca. Aceste corelări s-au făcut pentru toate Regulamentele Unităților teritoriale de referință.

În cazul **U.T.R. Ei- Zonă de activități economice cu caracter industrial** se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. EL - Zonă de depozitare, logistică**, s-a simplificat conținutul Condiționărilor Primare prin eliminarea paragrafului referitor la programele de reabilitare/restructurare, respectiv *"Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și P.U.Z"* și s-a modificat Art.2- utilizări admise cu condiționări, în sensul eliminării obligativității elaborării PUZ în cazul activităților complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale. La fel ca și în cazul U.T.R. Ei, se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în

sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Em** Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros, se adaugă la Condiționări Primare următorul paragraf "*pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă, cu respectarea prevederilor prezentului regulament*", se modifică Art.1- utilizări admise prin adăugarea literei (e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate și precizarea "*Intervențiile care nu vizează o reabilitare sau restructurare se pot realiza cu respectarea RLU aferent UTR*". Se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Et** - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, se introduce lit (h) – sănătate, la Art.1- utilizări admise, se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de gospodărire comunală (**U.T.R. G_c**, **U.T.R. G_d**, **U.T.R. G_p** și **U.T.R. G_t**) nu sunt modificări de fond semnificative, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca.

Nu se aduc modificări semnificative pentru **U.T.R. Sp_ TDS_ MaPN**, **U.T.R. Ta / UTa**, **U.T.R. Tf**, **U.T.R. Tr**, **U.T.R. TDF**, **U.T.R. TDA**, **U.T.R. TDA_L**, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Aapp** Zonă de agrement pentru public / privat, s-a modificat Art.4- caracteristicile parcelelor, lit.c, referitoare la condiția privind suprafața minimă a parcelei pentru agrement pentru public, de la 3000mp, la 2000mp, în urma admiterii în Consiliul Local a plângerii prealabile nr.59338/2015.

Nu se aduc modificări semnificative pentru **U.T.R. UVa**, **U.T.R. Uvs**, **U.T.R. Uvt**, **U.T.R. Va**, **U.T.R. Ve**, **U.T.R. Vp**, **U.T.R. Vs**. S-a corelat regulamentul aferent acestor zone cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca.

În cazul **U.T.R. Vpr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică se modifică Art.2- utilizări admise cu condiționări, în sensul adăugării literei (d) -

5

construcții subterane și literei (e) - căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții

În cazul **U.T.R. ZCP_C1 - Zonă construită protejată Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată** se reformulează în întregime Art.1- utilizări admise, se elimină din cadrul Art.2- utilizări admise cu condiționări literele (b) și (c) de la activitățile de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor , se adaugă la Art.4- caracteristicile parcelelor prevederea *“In anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice”*, se simplifică Art.8 și se reformulează integral Art.9 legat de staționarea autovehiculelor, în sensul că asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie în zona ultracentrală, tendința fiind de a transforma centrul istoric (incinta fortificată) în zonă pietonală. Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_C2 - Zonă construită protejată. Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate** se simplifică conținutul secțiunii Condiționări Primare, corelându-se cu prevederile Hotărârii nr. 133/2018, se corelează secțiunea B cu prevederile Hotărârii nr.737/2017, se reformulează Art.1 utilizări admise, se precizează la Art.2 că *„pentru activități de servicii de tip terțiar se admite accesul din gangul / curtea imobilului”* și se elimină paragraful referitor la activitățile de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor, se elimină din Art.3 interdicția legată de parcare în curtea imobilului, se reformulează concis Art.4, se elimină din Art.8 *“Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial”*, se reformulează Art.9, se elimină din Art.10 litera (b).

Nu se aduc modificări semnificative pentru Regulamentul aferent **U.T.R. ZCP_G_c Zonă construită protejată Zonă de gospodărire comunală – cimitire**, acesta s-a corelat cu prevederile Hotărârii nr.737/2017

În cazul **U.T.R. ZCP_Is_A Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente** se modifică Art.9- staționarea autovehiculelor și Art.10- înălțimea maximă admisă prin eliminarea literelor (b), (c) și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban** , se elimină de la Art.2- utilizări admise cu condiționări literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și de la servicii profesionale sau manufacturiere, de la Art.5 se elimină prevederea de maxim 5m de la aliniament, menținându-se minim 3 și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_Rim** s-au eliminat literele (d) și (e) de la Art.10- înălțimea clădirilor, s-a reformulat Art.1- utilizări admise , s-a eliminat litera (e) din cadrul Art.4, s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_LA, U.T.R. ZCP_TdsMapN, U.T.R. ZCP_Va, U.T.R. ZCP_Ve, U.T.R. ZCP_Vs, U.T.R. ZCP_Vt**, nu se aduc modificări semnificative, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

De asemenea, se propune completarea regulamentului cu reglementările pentru

U.T.R. ZCP_Et.

În cazul **U.T.R. Rim** - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca și se elimină din cadrul Art.10 , literele (d) și (e).

În cazul **U.T.R. RrEm** - parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros se elimină din cadrul secțiunii Condiționări Primare aliniatul al patrulea și al cincilea, cu privire la recomandarea de elaborare P.U.Z pentru situațiile atipice, se adaugă la Art.1- utilizări admise litera (e) - activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale și se elimină acestea din cadrul Art.2. Se modifică al doilea alineat din cadrul Art.4, cu privire la cazurile în care se poate elabora P.U.D, se elimină litera (d) din cadrul Art.10- înălțimea clădirilor și litera (c) de la prevederile pentru străzile secundare. Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. RrEt** - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar , la Art.1 – utilizări admise, se elimină precizarea " *cu caracter ambulatoriu*" de la litera (e) și se completează la litera (g) cu "*funcțiuni conexe*". Se reformulează Art.4 aliniatul 2, se completează Art.8 cu precizarea "de regulă o parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public" și se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de restructurare, **U.T.R. RrM1, U.T.R. RrM2, U.T.R. RrM3 și U.T.R. RrM4**, se modifică secțiunea A- Condiționări Primare în sensul eliminării recomandării privind elaborare P.U.Z în situațiile atipice. De asemenea se adaugă următorul paragraf "*pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției*". Din cadrul Art.2- utilizări admise cu condiționări se elimină paragraful referitor la activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor și se reformulează alineatul 2 al Articolului 4. Se modifică Art.9- staționarea autovehiculelor în sensul eliminării ultimului alineat, din cadrul Art.10- înălțimea clădirilor se elimină literele (d) și (e) și se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEc-** Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom se modifică secțiunea I- Condiționări Primare, în sensul introducerii un nou paragraf referitor la clădirile existente din zona de urbanizare, respectiv "*Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice U.T.R-ului în care sunt încadrate*". Din cadrul Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină ultimul alineat referitor la nivelele parțiale. S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

7

Pentru **U.T.R. UED** - zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate nu se aduc modificări semnificative, doar se completează secțiunea B-servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă cu paragraful *"Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă."*

"Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică". S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEi**- Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice cu caracter industrial se completează în cadrul Condiționărilor Primare paragraful referitor la clădirile existente din zona de urbanizare, care nu fac obiectul procedurii de urbanizare, iar Art.10- înălțimea clădirilor se modifică în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m. S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEmm** Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii s-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018. De asemenea, se completează Art.1- utilizări admise cu punctul (3) - *„Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare” și se elimină* , punct care inițial se afla la Art.2 – Utilizări admise cu condiționări. Se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEt**- Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar _se modifică secțiunea I- Condiționări Primare, în sensul introducerii unui nou paragraf referitor la clădirile existente din zona de urbanizare, respectiv *"Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice U.T.R-ului în care sunt încadrate".* Din cadrul Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină ultimul alineat referitor la nivelele parțiale. S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Nu se aduc modificări semnificative pentru **U.T.R. UG_c** și **U.T.R. UG_cmld** S-a corelat regulamentul aferent acestor zone cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R Uis_A-** Zonă de urbanizare Zonă de instituții și servicii publice și

de interes public constituite în ansambluri independente se modifică se elimină litera (d) din Art.10 – înălțimea clădirilor și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime (**U.T.R. Uliu**, **U.T.R. Uli/c**, **U.T.R. ULid**), cât și **U.T.R. ULc** - zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, se adaugă o completare la secțiunea A- Condiționări primare, la ultimul aliniat, cu privire la clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a regulamentului, respectiv "*Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Lucrările de intervenție asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice U.T.R-ului în care au fost încadrate*". De asemenea, s-a introdus un paragraf nou în cadrul secțiunii Condiționări Primare, preluat din Legea nr.350/2001 art.32, lit.e, respectiv "*prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela*".

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. ULc** s-a eliminat paragraful referitor la activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.10- înălțimea clădirilor s-a eliminat litera (d) și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. ULid** s-au eliminat literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și servicii profesionale sau manufacturiere, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.5- distanța față de aliniament s-a eliminat prevederea de maxim 6m, menținându-se doar minim 4m, din Art.10- înălțimea clădirilor s-a eliminat litera (d) și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. ULiu** s-au eliminat literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și servicii profesionale sau manufacturiere, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.5- distanța față de aliniament s-a eliminat prevederea de maxim 5m, menținându-se doar minim 3m, Art.8- circulații și accese s-a completat cu mențiunea „de regulă pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și pietonal” și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. Uli/c** s-au eliminat literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și servicii profesionale sau manufacturiere, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.5- distanța față de aliniament s-a eliminat prevederea de maxim 5m, menținându-se doar minim 3m, Art.8- circulații și accese s-a completat cu mențiunea „de regulă pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și pietonal” și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de urbanizare, zone mixte (**U.T.R. UM1**, **U.T.R. UM2**, **U.T.R. UM3**, **U.T.R. UM4**) Secțiunea B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții se modifică și corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017.

La Art.1- utilizări admise se elimină mențiunea "cu caracter ambulatoriu" pentru funcțiunile de sănătate, la Art.2- utilizări admise cu condiționări se elimină paragraful referitor la activităților de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor.

La Art.8 – circulații și accese, se completează la aliniatul al doilea cu precizarea „o parcelă va dispune *de regulă*, de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m”, la Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină litera (c) cu privire la criteriile legate de nivelele parțiale (supante, mezanine). Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr. 133/2018.

La **Dispoziții generale** s-a introdus Art.31[^] cu următorul conținut

(a) Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință

În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.

(b) Reglementare UTR/PUZ Lomb

Prin P.U.G nu se introduc reglementări noi pentru teritoriul cuprins în UTR U/ P.U.Z Lomb, ci se preiau reglementările stabilite prin P.U.Z aprobat anterior. Astfel, la eliberarea certificatelor de urbanism pentru construire în zonele reglementate prin PUZ-urile aprobate prin H.C.L nr.366/2010, H.C.L nr.115/2012, H.C.L nr.24/2013, H.C.L nr.167/2014 și H.C.L nr.464/2014 se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile regulamentelor acelor P.U.Z-uri. Pentru construirea în afara zonelor reglementate prin PUZ-urile mai sus menționate, este necesară aplicarea procedurii de urbanizare, descrisă de Regulamentul local de urbanism pentru zonele de urbanizare, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare.

În vederea **consultării și informării publicului**, am postat pe site-ul primăriei propunerea de modificare și completare a Regulamentului Local de urbanism în data de **20.04.2018**, din partea cetățenilor venind propuneri de modificare vizând Regulamentul, dar și propuneri vizând modificarea PUG. Ulterior, în urma cererilor de prelungire a perioadei de consultare publică înregistrate sub nr. 240520/43/16.05.2018, nr. 240498/43/16.05.2018, nr. 240504/43/16.05.2018, nr. 240511/43/16.05.2018, nr. 240490/43/16.05.2018, nr. 240478/43/16.05.2018, s-a republicat propunerea de modificare și completare a Regulamentului Local de urbanism în data de **17.05.2018**.

Solicitățile înregistrate la Primărie în perioada de consultare publică au fost examinate de Arhitectul Șef și structura de specialitate din subordinea sa, care au hotărât să admită unele propuneri și să le includă în Regulament.

Prezentarea succintă a propunerilor primite în perioada de consultare și rezoluția.

Nr. 203162/43/24.04.2018, Hetea Traian

Solicitare : Completare R.L.U pentru UTR **Lc_A, art.2** cu mențiunea “*sunt permise construirea de balcoane la parterul blocurilor de locuințe cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare*”.

Rezoluție: admis. S-a introdus la secțiunea Condiționări Primare „*Prin excepție se admite autorizarea directă pentru executarea lucrărilor de construire balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare și să deservească strict unitatea locativă*”.

Nr. 213558/43/02.05.2018 și nr. 252614/1/26.05.2018, Pop Iosif

Solicitare: reglementări privind reabilitarea/ reconstrucția imobilelor pe amplasamentul inițial.

Rezoluție: reabilitarea imobilelor este permisă, însă reconstrucția unui imobil se face în condițiile regulamentului local de urbanism aferent zonei respectivă. Reglementări specifice privind amplasarea construcției pe teren pot fi instituite prin documentații de urbanism.

Nr. 212768/1/02.05.2018, Hendea Doru

Solicitare:

1. Completare R.L.U pentru **U.T.R. Lc_A, art.2** (similar cu propunerea din adresa nr. 203162/43/2018 a domnului Hetea Traian)
2. **U.T.R Lip, Art.6** –eliminarea condiției de max. 4,5m la cornișă menționată la “regula locală” dacă se obține acordul vecinului.
3. **U.T.R. Lip Art.6**, parcele cu front la strada > 10m, lit. a - acceptarea construirii unui calcan de 25m în loc de 20m.

Rezoluție

1. admis
2. respins: derogări de la regulament nu se pot obține în baza acordului vecinului. Reglementări specifice pot fi instituite numai prin documentații de urbanism
3. admis

Nr. 213531/43/02.05.2018, Naș Sorin Valeriu și Zăhan Marius Ioan

Solicitare: Acceptarea schimbării destinației din casă de vacanță în locuință, pentru construcțiile autorizate în baza PUG 1999 și recepționate, a căror parcele nu respectă condițiile de construibilitate menționate în Art.4 din R.L.U aferent **U.T.R. Lid**

Rezoluție: admis. Se completeaza Art2 din R.L.U aferent U.T.R Lid cu următorul alineat „*Pentru constructiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinatie in locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate*”.

Nr. 220061/1/04.05.2018, Baci Dumitru și alții

Solicitare: schimbarea încadrării funcționale a parcelelor proprietate privată din U.T.R. Uliu în U.T.R. Liu

Rezoluție: Solicitarea nu are legătură cu modificarea Regulamentului local de urbanism supus consultării publice, ci cu modificarea planșei reglementări urbanistice aferente P.U.G. Cererea va fi analizată la actualizarea P.U.G.

Nr. 215530/3/03.05.2018, proprietari terenuri agricole din Someșeni (94 de semnatori)

Nr. 269382/3/05.05.2018, Feurdean Alexandru și alții (28 de semnatori)

Nr.221171/1/07.05.2018, Aurel Constantinescu

Nr.221192/1/07.05.2018, Laura Ciupeiu

Nr.240490/43/16.05.2018, Grigoraș Rodica Elvira

Nr.240498/43/16.05.2018, Toanca Marta

Nr.240478/43/16.05.2018, Dumbravă Claudia Ramona

Solicitare: introducerea în Regulamentul aferent U.T.R. A a unei proceduri de urbanizare

Rezoluție: admis condiționat;

S-a reținut observația din adresa **nr. 221192/1/07.05.2018** referitoare la propunerea de a introduce în Regulament a paragrafului „ *In mod excepțional, în cazul în care interesul public impune urbanizarea unor terenuri din această categorie, prin Avizul de*

Oportunitate se va putea accepta schimbarea încadrării acestora". S-a renunțat la introducerea paragrafului mai sus menționat și se completează secțiunea 1- Caracterul zonei cu următorul paragraf „Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha”. De asemenea se elimină punctul (d) al art.4 din Dispoziții generale.

Nr. 219995/1/04.05.2018, Kozma Zolt

Solicitare: introducerea în Regulament a prevederilor Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentul de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca.

Rezoluție: admis. S-a introdus la secțiunea Condiționări Primare din Regulament paragraful “Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local..

Nr. 220017/43/04.05.2018, Strilciuc Mircea, reprezentant Valdi Medica S.R.L

Solicitare: modificare R.L.U aferent U.T.R. Em în sensul admiterii funcțiunii de sănătate

Rezoluție: admis. S-a introdus la Art.1- Utilizări admise litera (e)

Nr. 222866/43/07.05.2018, Pocșe Nicoleta Lucia, Bako Nicolae, Bako Lucia

Solicitare:

1. modificare R.L.U aferent U.T.R. Vpr (plângere prealabilă admisă în Consiliu Local din data de 09.07.2015)
2. U.T.R. Uliu și U.T.R. Liu – modificare Art.4, Art.5, Art.8

Rezoluție:

1. admis. S-a introdus lit. d și lit.e la Art.2- utilizări admise cu condiționări
2. Nu se admite eliminarea literei (c) din Art.4 referitor la caracteristicile parcelei. Condiția ca lungimea frontului să fie mai mică sau egală cu adâncimea parcelei e în concordanță cu prevederile R.G.U aprobat prin H.G nr. 525/1996.

Se admite modificarea Art.5- amplasarea clădirilor față de aliniament din Regulament aferent U.T.R. Liu în sensul eliminării "cel mult 5m" , menținându-se doar prevederea legată de retragerea minimă de 3m față de aliniament.

Se admite modificarea Art.8- circulații și accese, în sensul “ de regulă o parcelă va dispune de un singur acces auto și pietonal”, ce nu implică obligativitatea unui singur acces pe parcelă.

Nr. 220045/1/04.05.2018 Bogdan Irsik, S.C. Wincon S.R.L

Nr.251495/1/23.05.2018 și Nr. 251501/43/23.05.2018, Bogdan Irsik, S.C. Wincon S.R.L

Solicitare: modificare Art.9 din R.L.U aferent ZCP_M1, ZCP_M2, ZCP_M3 și ZCP_M4 în sensul preluării propunerilor de la U.T.R ZCP_C1.

Rezoluție: respins. Asigurarea locurilor de parcare în ZCP_C1 nu este obligatorie întrucât se urmărește pietonalizarea centrului istoric. Nu este cazul pentru zonele mixte protejate. S-a introdus totuși o modificare a Art.9 aferent ZCP_M1, ZCP_M2, ZCP_M3 și ZCP_M4 în sensul permiterii staționării la sol (nu doar în spații specializate/parkinguri) la o distanță de maximum 250m de imobil, în cazul imposibilității realizării numărului de parcaje pe parcela în studiu.

Nr.219316/04.05.2018, Tudor Chetreanu

Solicitare: soluții/proceduri de corecții imediate a erorilor ce au apărut la întocmirea PUG

Rezoluție: nu se introduc în regulamentul de urbanism, însă avem în vedere elaborarea unor astfel de proceduri pentru corecții.

Nr.221426/1/07.05.2018, Vasile Chiorean

Solicitare: nu are o propunere concretă de modificare a Regulamentului, ci o serie de observații legate de încadrarea funcțională reglementată prin P.U.G.

Rezoluție: eventualele corecții ale limitelor U.T.R.-urilor pot fi făcute prin P.U.Z

Nr.221674/1/07.05.2018, Mihaela Florea

Solicitare:

1. Eliminarea regimului de construire închis
2. Eliminarea locuirii de tip individual de la Art.3- utilizări interzise
3. Servitutea de utilitate publică

Rezoluție

1. Respins. Conform prevederilor regulamentului pentru zona mixtă (M1,M2), în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire, deci frontul închis nu este obligatoriu în toate situațiile. Frontul închis se impune în zonele de restructurare (U.T.R. RrM1, RrM2)
2. Nu se admite construirea de locuințe individuale noi în zona mixtă, prevederea de la Art.3 nu se referă la construcțiile existente. De asemenea, mixajul funcțional se evidențiază la nivelul zonei, nu pe fiecare parcelă în parte.
3. Nu aveți obligația de a demola acum clădirea grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la str. Septimiu Albini. În momentul aplicării servituții de utilitate publică, ce implică exproprierea terenului, aceasta se va face cu respectarea prevederilor legale, inclusiv dreapta despăgubire. Conform prevederilor Hotărârii nr.737/2017, pentru imobilele existente, grevate de servitutea de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor.

Nr.221679/1/07.05.2018, Radu Fărcaș și Achim Vasile prin av. Răzvan Bălosu

Nr.223400/1/08.05.2018, Radu Fărcaș

Solicitare: modificare R.L.U aferent U.T.R. Vp în sensul permiterii schimbării destinației terenurilor prin documentații de urbanism.

Rezoluție: respins. Este interzis schimbarea încadrării funcționale a spațiilor verzi, orice act contrar fiind sancționat cu nulitate absolută (O.U.G. 114/2007-forma consolidată) în primul rând din rațiuni de conservare a mediului (Decizia civilă nr. 4496/2017 a Curții de apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 2689/117/2016, pag. 7-8)

Nr. 222694/1/07.05.2018, Rareș Drăgan

Solicitare:

1. Modificare R.L.U aferent U.T.R. Et în sensul eliminării reglementării cu caracter definitiv din cadrul Secțiunii 1. *“Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD”.*
2. Modificare Art.1- Utilizări admise din R.L.U aferent U.T.R. Et în sensul introducerii de locuințe colective
3. Modificare Art.3 din R.L.U aferent U.T.R.Uli/c în sensul eliminării reglementării cu caracter definitiv.

4. Modificare Condiționări Primare din R.L.U aferent U.T.R.TDA_L în sensul eliminării reglementării cu caracter definitiv, modificare Art.1, Art.14.

Rezoluție:

1. Respins. Eliminarea propusă poate conduce la speculații privind autorizarea investițiilor pe parcele anterior realizării infrastructurii tehnico-edilitare. Prevederea are rolul de a ține sub control urbanizarea.
2. Respins. Introducerea la utilizări admise a locuințelor colective duce la schimbarea caracterului zonei instituite prin P.U.G, transformarea din zonă economică în zonă mixtă.
3. Admis
4. Respins. Livezile din extravilan sunt neurbanizabile.

Nr.222911/43/07.05.2018, Roxana Popescu

Nr.240511/43/16.05.2018, Dolean Vasile

Nr.240504/43/16.05.2018 Sofron Nastasie

Nr.240520/43/16.05.2018 Dolean Liviu

Solicitare: nu se propune o modificare a Regulamentului, ci o modificare a planșei reglementări P.U.G, în sensul schimbării încadrării funcționale a unor parcele din U.T.R TDA și introducerea în intravilan.

Rezoluție: Conform cap.2, Art.4 alin.1 din Partea a II-a a R.L.U

“Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică”.

Nr.223470/3/08.05.2018, nr.224709/3/2018, Vereșiu Ioan Andrei prin av.Podaru Ovidiu

Solicitare: respectarea Deciziei civile nr.1583/2010.

Rezoluție: solicitarea nu face obiectul modificării Regulamentului de urbanism supus consultării publice, ci implică modificarea planșei 3.1. P.U.G. reglementări urbanistice. Aceasta se va realiza odată cu actualizarea P.U.G.

Nr.222958/1/07.05.2018, Michael Wagner

Solicitare:

1. Diminuarea teritoriului de reglementat prin PUZ în cazul U.T.R Uliu.
2. Completare secțiunea Condiționări Primare din U.T.R. ULiu cu “în cazul în care parcelele de teren îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute la Art.4 și au acces direct la drumul public și la rețelele de utilități, nu mai este necesară elaborarea P.U.Z”.

Rezoluție:

1. Admis. Se modifică secțiunea I- Condiționări Primare cu privire la teritoriul minim ce poate fi reglementat prin P.U.Z în sensul “Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință ”. Se poate accepta diminuarea ariei de studiu la faza aviz de oportunitate, dacă reducerea ariei este fundamentată temeinic.
2. Nu se admite.

Nr.223391/1/08.05.2018, Natalia Gecan

Solicitare:

1. Eliminarea obligativității elaborării P.U.D pentru parcelele cu acces direct din drum public și care respectă prevederile Art.4 din R.L.U aferent **U.T.R. Lc.**
2. Modificare Art.16 în sensul creșterii C.U.T de la 1,1 la 1,4.

Rezoluție

1. Respins. În cazul în care parcelele adiacente sunt construite, autoritatea publică poate permite întocmirea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, fără documentație de urbanism, în baza art.32, alin.1 lit 3 din Legea nr.350/2001. Acest lucru nu trebuie menționat în mod expres în Regulament, prevederea se poate aplica.
2. Respins. Nu se justifică creșterea C.U.T pentru imobile de locuit, ținând cont și de P.O.T admis în zonă.

Nr.239775/43/16.05.2018, Timofte Andrei Iancu, S.C.Transilvania Construcții S.A.

Solicitarea nu are legătură cu propunerea de modificare a Regulamentului, ci cu încadrarea în P.U.G.

Nr.244987/433/18.05.2018, Nica Valentin

Solicitarea nu are legătură cu propunerea de modificare a Regulamentului de urbanism supus consultării publice, ci cu modificarea încadrării în P.U.G. a terenul proprietate din zona băilor Someșeni.

Nr.254143/433/24.05.2018, Marius Petrenciu

Solicitare: permiterea elaborării PUZ pentru corectarea limitelor U.T.R.

Rezoluție: admis. S-a introdus la Dispoziții generale, ARTICOLUL 31[^] Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință cu următorul conținut „*In cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință*”.

Nr.259282/1/29.05.2018, Mihaela Florea

Solicitare:

1. Eliminarea “structură funcțională mixtă” și înlocuirea cu locuire de tip individual în cadrul Art.1- utilizări admise.
2. Servitutea de utilitate publică

Rezoluție

1. Nu se justifică solicitarea. Zona adiacentă străzii Septimiu Albini, pe tronsonul dintre bvd. Nicolae Titulescu și strada Aurel Suciul e caracterizată prin mixaj funcțional, nu are caracter rezidențial.
2. Nu aveți obligația de a demola acum clădirea grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la str. Septimiu Albini. În momentul aplicării servituții de utilitate publică, ce implică exproprierea terenului, aceasta se va face cu respectarea prevederilor legale, inclusiv dreapta despăgubire. Conform prevederilor Hotărârii nr.737/2017, pentru imobilele existente, grevate de servitutea de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor.

Nr.260447/1/29.05.2018, Oliviu Narita

Nu vine cu o propunere concretă de modificare a Regulamentului, doar îți manifestă acordul pentru modificarea propusă la Art.5- distanța față de aliniament pentru zonele rezidențiale, respectiv eliminarea prevederii de maxim 5m, cu menținerea retragerii minime de 3m.

Nr.280143/1/11.06.2018, Râmniceanu Torsin Florentin

Solicitare:

1. Adăugare unei noi excepții la Condiționări Primare din R.L.U aferent **U.T.R Uliu**.
2. Modificare Art.5 din U.T.R. **Uliu** în sensul impunerii unei retrageri de min.3m în loc de 5m.

Rezoluție

1. Excepția de la elaborare PUZ adăugată în regulament are bază legală (Legea nr.350/2001, Art.32, alin.1 lit.e), propunerea d-voastră nu are o bază legală.
2. Nu e cazul să fie modificat regulamentul, ținând cont că în zonele de urbanizare este obligatorie elaborarea P.U.Z care va reglementa, printre altele și distanța față de aliniament. Prin P.U.Z se poate reglementa o distanță de min. 3m, chiar dacă la prevederile generale apare min.5.

Nr.300779/43/22.06.2018, Cristina Cristea, reprezentant RCS&RDS S.A.

Solicitare: Adăugare unei mențiuni exprese în Regulament cu privire la amplasarea stațiilor de bază pentru comunicații electronice, pentru evitarea confuziilor și interpretărilor multiple a Regulamentului.

Rezoluție : nu este cazul de o mențiune expresă în Regulament. Atâta timp cât solicitarea nu se încadrează la utilizări interzise, se pot amplasa stații de bază pentru comunicații electronice cu respectarea legislației și normelor în vigoare.

Tinând cont de cele expuse și de necesitatea înlăturării deficiențelor constatate în perioada implementării documentației în practica administrativă, în urma consultării populației, susținem modificarea și completarea Regulamentului Local de urbanism.

Arhitect șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

red. A.M.

Vizat D. Juridică
fly 29.06.2018



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect șef

Nr. 19411/26.06.2018

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, Direcția Generală de Urbanism** cu sediul în Județul Cluj, municipiul Cluj Napoca, str. Cal Moșilor nr.3, înregistrată la nr. 19411 din 06.06.2018.

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

AVIZ

Nr. 86 din 23.06.2018

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.06.2018 se avizează **modificările la Regulamentul Local de Urbanism** aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

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

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

ARHITECT ȘEF

arh. Claudiu Daniel Salanță


Șef Serviciu S.U.A.T.: Nonn Tibor

Întocmit: Sanda Rusu

17

Aprobat:
Primar,
Emil Boc

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
Nr. 310102/433 din 28.06.2018



Către,
Direcția Generală de Urbanism
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj

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

Analizând prevederile Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 și având în vedere fundamentarea tehnică a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din 22.06.2018, se emite prezentul

AVIZ

privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”

În cazul zonelor mixte constituite (**U.T.R. M1, M2, M3, M4**) se reformulează primul alineat de la secțiunea A – Condiționări Primare, care va avea forma „*Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare*”. Tot în cadrul secțiunii Condiționări Primare se elimină recomandarea de elaborare P.U.Z în cazul situațiilor atipice.

Secțiunea B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții se modifică și corelează cu prevederile Hotărârii nr. 737/2017.

La Art.1- utilizări admise se elimină mențiunea "cu caracter ambulatoriu" pentru funcțiunile de sănătate, la Art.2- utilizări admise cu condiționări se elimină literele (b) și (c) din cadrul activităților de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, iar paragraful al doilea din Art.4 se reformulează.

La Art.8 – circulații și accese, se completează la aliniatul al doilea cu precizarea „o parcelă va dispune *de regulă*, de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m", la Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină criteriile legate de nivelele parțiale (supante, mezanine) și înălțimea corpurilor din interiorul parcelelor. Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr. 737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Modificări similare s-au propus și pentru zonele mixte din zonele construite protejate.

În cazul **U.T.R. Is_A** - zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente se modifică Art.10 – înălțimea clădirilor prin eliminarea literelor (b) și (c) și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr. 737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

18

În cazul zonelor constituite de locuințe cu regim redus de înălțime (**U.T.R. Lip, U.T.R. Liu, U.T.R. Lir**) se precizează în mod explicit la Art.1 că se admit maxim două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite) pe parcelă. Din textul Regulamentului în vigoare lipsește mențiunea pe parcelă, aceasta fiind dedusă. De asemenea se introduce la Art.1 următorul paragraf *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. , se elimină de la La Art.2 – utilizări admise cu condiționări, lit. (b) și (c), respectiv "suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp; să implice maximum 5 persoane", iar de la Art.3 se elimină „această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ".* Secțiunea B – Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții se modifică și corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017.

În cazul zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, dispuse pe teritorii fără infrastructură completă (**U.T.R. Lid**) s-a modificat Art.4 – caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni , lit d. în sensul " *suprafața să fie mai mare sau egală cu 800mp*", în loc de 1000mp. Această modificare este propusă ținând cont de prevederile H.C.L nr.443 din 06.10.2009 prin care s-au aprobat criteriile de analizare și avizare a caselor de vacanță. Parcelele încadrate prin PUG 2014 în UTR Lid se regăsesc în zona Făget, zonă constituită pentru care parcela minimă a fost de 800mp. Impunerea unei suprafețe minime de 1000mp într-o zonă deja constituită, cu parcele în jur de 800mp, am considerat-o nejustificată.

Totodată se introduce paragraful "*Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la lit. (a), (b), (c) 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.*" La Art.2 – utilizări admise cu condiționări, se elimină lit. (b) și (c), respectiv "*suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp; să implice maximum 5 persoane*"

În cazul zonei de locuințe colective realizate după anul 1990 (**U.T.R. Lc**), se elimină din cadrul Art.2 – utilizări admise cu condiționări, activități de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor, condițiile de la lit (b), "*suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp și lit (c) "să implice maximum 3 persoane"*. La Art.4 se introduce paragraful "*Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la lit (b) si (c), 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 ceea ce privește Art.5 – amplasarea clădirilor față de aliniament s-a eliminat "cel mult 5m" , menținându-se doar prevederea legată de retragerea minimă de 3m față de aliniament. Se elimină litera (d) din cadrul Art.10 și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Lcs - zona căminelor studentești**, la Art.1- utilizări admise s-a reformulat paragraful pentru subzona S_L și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonei de ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 (**U.T.R. Lc_A**), se adaugă la Art.2 – utilizări admise cu condiționări următorul paragraf

„ Pentru cladiri independente cu alta destinatie decat cea de locuire (ex. centrala termica de cartier), se admite conversia functionala potrivit functiunilor tertiare enumerate mai sus. Schimbarea functiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate" și s-a corelat regulamentul cu

prevederile Hotărârii nr. 133/2018 legate de amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate pe teritoriul Municipiului Cluj-Napoca.

În cazul **U.T.R. Ec-** zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom, s-a modificat prevederea din Condiționări Primare privind obligativitatea elaborării P.U.Z., respectiv „*intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D.*”

La Art.1-utilizări admise se introduce lit. (d) *Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc* și se simplifică Art.8, prin eliminarea recomandărilor.

În cazul **U.T.R. Ed** - Gospodărire comunală- Zonă aferentă infrastructurii edilitare, nu sunt modificări de fond, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca. Aceste corelări s-au făcut pentru toate Regulamentele Unităților teritoriale de referință.

În cazul **U.T.R. Ei-** Zonă de activități economice cu caracter industrial se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. EL** - Zonă de depozitare, logistică, s-a simplificat conținutul Condiționărilor Primare prin eliminarea paragrafului referitor la programele de reabilitare/restructurare, respectiv "*Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism*

(plan director, P.U.Z.) masterplanuri și P.U.Z" și s-a modificat Art.2- utilizări admise cu condiționări, în sensul eliminării obligativității elaborării P.U.Z în cazul activităților complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale. La fel ca și în cazul U.T.R. Ei, se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Em** Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros, se adaugă la Condiționări Primare următorul paragraf "*pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă, cu respectarea prevederilor prezentului regulament*", se modifică Art.1- utilizări admise prin adăugarea literei (e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate și precizarea "*Intervențiile care nu vizează o reabilitare sau restructurare se pot realiza cu respectarea RLU aferent UTR*". Se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. Et** - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, se introduce lit (h) – sănătate, la Art.1- utilizări admise, se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că

prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de gospodărire comunală (U.T.R. G_c , U.T.R. G_d, U.T.R. G_p și U.T.R. G_t) nu sunt modificări de fond semnificative , doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca.

Nu se aduc modificări semnificative pentru U.T.R. Sp_TDS_MaPN , U.T.R. Ta / UTa , U.T.R. Tf , U.T.R. Tr, U.T.R. TDF, U.T.R. TDA, U.T.R. TDA_L, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul U.T.R. Aapp Zonă de agrement pentru public / privat , s-a modificat Art.4- caracteristicile parcelelor, lit.c, referitoare la condiția privind suprafața minimă a parcelei pentru agrement pentru public, de la 3000mp, la 2000mp, în urma admiterii în Consiliul Local a plângerii prelabile nr.59338/2015.

Nu se aduc modificări semnificative pentru U.T.R. UVa , U.T.R. Uvs , U.T.R. Uvt, U.T.R. Va, U.T.R. Ve, U.T.R. Vp, U.T.R. Vs. S-a corelat regulamentul aferent acestor zone cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca.

În cazul U.T.R. Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică se modifică Art.2- utilizări admise cu condiționări, în sensul adăugării literei (d) - *construcții subterane și literei (e) - căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții*

În cazul U.T.R. ZCP_C1 - Zonă construită protejată Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată se reformulează în întregime Art.1- utilizări admise, se elimină din cadrul Art.2- utilizări admise cu condiționări literele (b) și (c) de la activitățile de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor , se adaugă la Art.4- caracteristicile parcelelor prevederea *“In anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice”*, se simplifică Art.8 și se reformulează integral Art.9 legat de staționarea autovehiculelor, în sensul că asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie în zona ultracentrală, tendința fiind de a transforma centrul istoric (incinta fortificată) în zonă pietonală. Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul U.T.R. ZCP_C2 - Zonă construită protejată. Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate se simplifică conținutul secțiunii Condiționări Primare, corelându-se cu prevederile Hotărârii nr. 133/2018, se corelează secțiunea B cu prevederile Hotărârii nr.737/2017, se reformulează Art.1 utilizări admise, se precizează la Art.2 că *„pentru activități de servicii de tip terțiar se admite accesul din gangul / curtea imobilului”* și se elimină paragraful referitor la activitățile de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor, se elimină din Art.3 interdicția legată de parcare în curtea imobilului, se reformulează concis Art.4, se elimină din Art.8 *“Accesul carosabil pe*

parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial”, se

reformulează Art.9, se elimină din Art.10 litera (b).

Nu se aduc modificări semnificative pentru Regulamentul aferent **U.T.R. ZCP_G_c** Zonă construită protejată Zonă de gospodărire comunală – cimitire, acesta s-a corelat cu prevederile Hotărârii nr.737/2017

În cazul **U.T.R. ZCP_Is_A** Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente se modifică Art.9- staționarea autovehiculelor și Art.10- înălțimea maximă admisă prin eliminarea literelor (b), (c) și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_Liu** Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban, se elimină de la Art.2- utilizări admise cu condiționări literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și de la servicii profesionale sau manufacturiere, de la Art.5 se elimină prevederea de maxim 5m de la aliniament, menținându-se minim 3 și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_Rim** s-au eliminat literele (d) și (e) de la Art.10- înălțimea clădirilor, s-a reformulat Art.1- utilizări admise, s-a eliminat litera (e) din cadrul Art.4, s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. ZCP_LA**, **U.T.R. ZCP_TdsMapN**, **U.T.R. ZCP_Va**, **U.T.R. ZCP_Ve**, **U.T.R. ZCP_Vs**, **U.T.R. ZCP_Vt**, nu se aduc modificări semnificative, doar se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

De asemenea, se propune completarea regulamentului cu reglementările pentru **U.T.R. ZCP_Et**.

În cazul **U.T.R. Rim** - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 în ceea ce privește reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică și Hotărârii nr.133/2018 privind Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca și se elimină din cadrul Art.10, literele (d) și (e).

În cazul **U.T.R. RrEm** - parcellar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros se elimină din cadrul secțiunii Condiționări Primare aliniatul al patrulea și al cincilea, cu privire la recomandarea de elaborare P.U.Z pentru situațiile atipice, se adaugă la Art.1- utilizări admise litera (e) - activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale și se elimină acestea din cadrul Art.2. Se modifică al doilea alineat din cadrul Art.4, cu privire la cazurile în care se poate elabora P.U.D, se elimină litera (d) din cadrul Art.10- înălțimea clădirilor și litera (c) de la prevederile pentru străzile secundare. Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. RrEt** - parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, la Art.1 – utilizări admise, se elimină precizarea " *cu caracter ambulatoriu*" de la litera (e) și se completează la litera (g) cu "*funcțiuni conexe*". Se reformulează Art.4 aliniatul 2, se completează Art.8 cu precizarea "de regulă o parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public" și se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de restructurare, **U.T.R. RrM1**, **U.T.R. RrM2**, **U.T.R. RrM3** și **U.T.R. RrM4**, se modifică secțiunea A- Condiționări Primare în sensul eliminării recomandării privind

elaborare P.U.Z în situațiile atipice. De asemenea se adaugă următorul paragraf "*pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției*". Din cadrul Art.2- utilizări admise cu condiționări se elimină paragraful referitor la activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor și se reformulează alineatul 2 al Articolului 4. Se modifică Art.9- staționarea autovehiculelor în sensul eliminării ultimului alineat, din cadrul Art.10- înălțimea clădirilor se elimină literele (d) și (e) și se corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEc- Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom** se modifică secțiunea I- Condiționări Primare, în sensul introducerii un nou paragraf referitor la clădirile existente din zona de urbanizare, respectiv "*Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice U.T.R-ului în care sunt încadrate*". Din cadrul Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină ultimul alineat referitor la nivelele parțiale. S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Pentru **U.T.R. UED - zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transportul urban, salubritate** nu se aduc modificări semnificative, doar se completează secțiunea B-servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă cu paragraful "*Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă*".

"*Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*". S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEi- Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice cu caracter industrial** se completează în cadrul Condiționărilor Primare paragraful referitor la clădirile existente din zona de urbanizare, care nu fac obiectul procedurii de urbanizare, iar Art.10- înălțimea clădirilor se modifică în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m. S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R. UEmm Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii** s-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018. De asemenea, se completează Art.1- utilizări admise cu punctul (3) - „*Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare*” și se elimină , punct care inițial se afla la Art.2 – Utilizări admise cu condiționări. Se modifică Art.10 - înălțimea admisă a clădirilor, în sensul că prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane pentru înălțimi mai mari de 28m, se simplifică Art.8 privind circulațiile și accesele eliminându-se recomandările și se corelează regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și

În cazul **U.T.R. UEt- Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar** se modifică secțiunea I- Condiționări Primare, în sensul introducerii unui nou paragraf referitor la clădirile existente din zona de urbanizare, respectiv "*Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice U.T.R-ului în care sunt încadrate*". Din cadrul Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină ultimul alineat referitor la nivelele parțiale. S-a corelat Regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Nu se aduc modificări semnificative pentru **U.T.R. UG_c** și **U.T.R. UG_cmid** S-a corelat regulamentul aferent acestor zone cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul **U.T.R Uis_A- Zonă de urbanizare Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente** se modifică se elimină litera (d) din Art.10 – înălțimea clădirilor și s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime (**U.T.R. Uliu**, **U.T.R. Uli/c**, **U.T.R. ULid**), cât și **U.T.R. ULc** - zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente, se adaugă o completare la secțiunea A- Condiționări primare, la ultimul alineat, cu privire la clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a regulamentului, respectiv "*Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Lucrările de intervenție asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice U.T.R-ului în care au fost încadrate*". De asemenea, s-a introdus un paragraf nou în cadrul secțiunii Condiționări Primare, preluat din Legea nr.350/2001 art.32, lit.e, respectiv "*prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela*".

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. ULc** s-a eliminat paragraful referitor la activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.10- înălțimea clădirilor s-a eliminat litera (d) și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. ULid** s-au eliminat literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și servicii profesionale sau manufacturiere, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.5- distanța față de aliniament s-a eliminat prevederea de maxim 6m, menținându-se doar minim 4m, din Art.10- înălțimea clădirilor s-a eliminat litera (d) și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. Uliu** s-au eliminat literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și servicii profesionale sau manufacturiere, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.5- distanța față de aliniament s-a eliminat prevederea de maxim 5m, menținându-se doar minim 3m, Art.8- circulații și accese s-a completat cu mențiunea „ de regulă pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și pietonal” și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și

Hotărâri nr. 133/2018.

Din Art.2- utilizări admise cu condiționări aferent **U.T.R. Uli/c** s-au eliminat literele (b) și (c) de la servicii cu acces public și servicii profesionale sau manufacturiere, din art.3- utilizări interzise s-a eliminat reglementarea cu caracter definitiv, din Art.5- distanța față de aliniament s-a eliminat prevederea de maxim 5m, menținându-se doar minim 3m, Art.8- circulații și accese s-a completat cu mențiunea „ de regulă pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și pietonal” și de asemenea s-a corelat regulamentul cu prevederile Hotărârii nr.737/2017 și Hotărârii nr. 133/2018.

În cazul zonelor de urbanizare, zone mixte (**U.T.R. UM1, U.T.R. UM2, U.T.R. UM3, U.T.R. UM4**) Secțiunea B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții se modifică și corelează cu prevederile Hotărârii nr.737/2017.

La Art.1- utilizări admise se elimină mențiunea "cu caracter ambulatoriu" pentru funcțiunile de sănătate, la Art.2- utilizări admise cu condiționări se elimină paragraful referitor la activităților de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor.

La Art.8 – circulații și accese, se completează la aliniatul al doilea cu precizarea „o parcelă va dispune *de regulă*, de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m", la Art.10 – înălțimea clădirilor se elimină litera (c) cu privire la criteriile legate de nivelele parțiale (supante, mezanine). Totodată regulamentul se corelează cu prevederile Hotărârii nr. 133/2018.

La **Dispoziții generale** se elimină litera (d) al art.4, iar la U.T.R A se elimină din cadrul secțiunii Caracterul zonei sintagma „ neurbanizabile” și se introduce următorul paragraf

Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

La **Dispoziții generale** se introduce Art.31[^] cu următorul conținut

(a) Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință

In cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.

(b) Reglementare UTR/PUZ Lomb

Prin P.U.G nu se introduc reglementări noi pentru teritoriul cuprins în UTR U/ P.U.Z Lomb, ci se preiau reglementările stabilite prin P.U.Z aprobat anterior. Astfel, la eliberarea certificatelor de urbanism pentru construire în zonele reglementate prin PUZ-urile aprobate prin H.C.L nr.366/2010, H.C.L nr.115/2012, H.C.L nr.24/2013, H.C.L nr.167/2014 si H.C.L nr.464/2014 se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile regulamentelor acelor P.U.Z-uri. Pentru construirea în afara zonelor reglementate prin PUZ-urile mai sus menționate, este necesară aplicarea procedurii de urbanizare, descrisă de Regulamentul local de urbanism pentru zonele de urbanizare, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop