

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

VOLUMUL 3	6
TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE	6
DOMENIU DE APLICARE	
CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII.....	
DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	
C. ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE	7
F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	8
T - ZONA TRANSPORTURILOR	9
G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	10
II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN	10
EX 2 – TEREN REZERVAT PENTRU ZONA LIBERA	10
STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI.....	
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	11
I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN	
C - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE	11
CP – ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE	
CP 1 - ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN TRADITIONAL:	12
CP 1A - SUBONA CENTRALA SUPRAPUSA PESTE NUCLEUL ISTORIC PRECIZAT DE TRASEUL INCINTEI FORTIFICATE, CONSIDERAT CA REZERVATIE DE ARHITECTURA;	12
CP 1B - SUBZONA CENTRALA PROTEJATA DATORITA VALORILOR ARHITECTURALE SI URBANISTICE, ADIACENTA NUCLEULUI ISTORIC, AVAND CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN TRADITIONAL FORMATA DIN CLADIRI CU PUTINE NIVELURI (P - P+3), DISPUSE PE ALINIAMENT SI ALCATUIND UN FRONT RELATIVCONTINUU LA STRADA;	12
CP 1C - SUBZONA CENTRALA PROTEJATA DATORITA VALORILOR URBANISTICE, AVAND CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN TRADITIONAL FORMATA DIN CLADIRI CU PUTINE NIVELURI (P - P+3), RETRASE DE LA ALINIAMENT SI DISPUSE IZOLAT SAU GRUPAT;	12
CP 1D - SUBZONA CENTRALA CU REGIM DE TRANZITIE INTRE DEALUL CETATII SI REZERVATIA DE ARHITECTURA A CETATII CLUJULUI;	12
CP 2 - SUBZONA DEALULUI CETATII;	12
CP 3 - SUBZONA CENTRALA FORMATA DIN INSERTII DE CLADIRI REALIZATE IN ULTIMELE DECENII IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE;	12
CP 4 - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL DISTANTEI DE PROTECTIE DE 100 METRI DE LA MONUMENTE SAU ANSAMBLURI PROTEJATE.	12
CP1A + CP 1B + CP 1D + CP 4 - POT MAXIM = 40%	19
CP1A + CP 1B + CP 1D + CP 4 - CUT MAXIM = 0.80 PENTRU CLADIRILE SITUATE PE ALINIAMENT	19
CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE	
CA 1 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI DE CENTRU DE AFACERI, CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE SI ACCENTE INALTE;	20
CA 2 – SUBZONA CENTRALA CONTINAND FUNCTIUNI PUBLICE, CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE, ALCATUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE;	20
CA 3 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE, CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE SI INALTE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU	20
CA 4 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE, CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, AVAND UN ROL DEOSEBIT IN CONFIGURAREA SILUETEI LOCALITATII SPRE SOMESUL MIC;	20

CA 5 - SUBZONA CENTRALA CU CERINTE SPECIALE DE CONFIGURARE CAUZATE DE SITUAREA PE CULOARUL DE VIZIBILITATE DIN DIRECTIA INTRARII DINSPRE SUD IN MUNICIPIU.....	20
CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA.....	
CB 1 - SUBZONE ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE	26
CB 2 - SUBZONE ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN ZONE PROTEJATE ...	26
CB 3 - POLI TERTIARI PRINCIPALI;	26
CB 4 – CAMPUS UNIVERSITAR SI POL DE CERCETARE;	26
CB 4A - CAMPUS UNIVERSITAR;	26
CB 4B – POL DE CERCETARE;	26
CB 5 – CENTRU DE CONFERINTE SI EXPOZITII INTERNATIONALE	26
CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE	
CM 1 - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+10:.....	31
CM 1A - ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIILOR PROTEJATE;	31
CM 1B - ZONA MIXTA SITUATA IN ARII PROTEJATE;	31
CM 2 - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+3:.....	31
CM 2A - ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIILOR PROTEJATE;	31
CM 2B - ZONA MIXTA SITUATA IN ARII PROTEJATE.	31
CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE	
CC 1 - SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER PARTIAL EXISTENTE SAU IN CURS DE CONFIGURARE DIN CARTIERELE BUNA ZIUA, DAMBUL ROTUND, GHEORGHIEI, GRIGORESCU, GRUIA, IRIS, MANASTUR, OBSERVATOR, ZORILOR;	36
CC 2 - ZONA CENTRELOR SI SUBCENTRELOR NOILOR CARTIERE BUNA ZIUA II, BECAS VEST, BORHanci, BORZAS SI SAPORU.	36
E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.	41
E 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE	41
E 2 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXTINSE SAU PROPUSE	41
E 3 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL SITUATE IN ZONE PROTEJATE.....	41
F : ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE.....	44
L - ZONA DE LOCUIT	46
L 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.	47
- L 1A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA , CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, SITUATE PE TEREN NORMAL, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1	47
- L 1B - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA , CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI - AVAND INALTIMEA MAXIMA P+ MANSARDA;	47
L 2 - SUBZONA LOCUINTELOR SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P + MANSARDA.	50
L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2	53

L 3A - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;	54
L 3A1 - IN REGIM CONTINUU (INSIRUIT);	54
L 3A2 - IN REGIM GRUPAT (CUPLAT);	54
L 3A3 - IN REGIM IZOLAT;	54
L 3B - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE;	54
L 3B1 - IN REGIM CONTINUU (INSIRUIT);	54
L 3B2 - IN REGIM GRUPAT (CUPLAT);	54
L 3B3 - IN REGIM IZOLAT;	54
L 3C - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE NOILE EXTINDERI	54
L 4 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P - P+2 REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE NIVELURI	57
L 4A - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE:	58
L 4 A1 - CU LOCUINTE PROIECTATE STANDARD IZOLATE ;	58
L 4 A2 - CU LOCUINTE PROIECTATE STANDARD CUPLATE;	58
L 4 A3 - FARA LOCUINTE STANDARD, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT.	58
L 4B - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE IN ZONE PROTEJATE:	58
L 4 B1 - CU LOCUINTE PROIECTATE STANDARD IZOLATE ;	58
L 4 B2 - CU LOCUINTE PROIECTATE STANDARD CUPLATE ;	58
L 4 B3 - FARA LOCUINTE STANDARD, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT	58
L 5 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	62
L 5A - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SAU MEDII SI INALTE CU P+3 – P+8,10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE;	62
L 5B - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SAU MEDII SI INALTE CU P+3 – P+8,10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN ZONA PROTEJATA;	62
L 5C - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SAU MEDII SI INALTE CU P+3 – P+8,10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN ZONA PROTEJATA.	62
L 6 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - P+10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:	66
L 6A - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8,10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE;	66
L 6B - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8,10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN ZONA PROTEJATA;	66
L 6C - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8,10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN NOILE EXTINDERI.	66
A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	70
A 1 – ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	70
A 2- ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII	70
A 2A - SUBZONA UNITATILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE	70
A 2B -SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII	70
A 2B1 - ACTIVITATI PRODUCTIVE, DE DEPOZITARE COMERCIALA SI ALTE SERVICII LEGATE DE ACCESUL PE CAI RUTIERE	70

A 2b2 - ACTIVITATI PRODUCTIVE, DE DEPOZITARE COMERCIALA SI DE TRANSPORTURI LEGATE DE ACCESUL PE CALE FERATA	70
A 2c - ACTIVITATI TERTIARE PENTRU ZONA INDUSTRIALA.....	70
A 3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII.....	70
A 4 - UNITATI INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE.....	70
A 5 - PARC DE ACTIVITATI	70
B - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE	74
B 1 - CENTRUL BALNEAR SOMESENI;.....	74
B 2 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA.	74
V - ZONA SPATIILOR PLANTATE	77
V 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	77
V 1A - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE	77
V 1B - AMENAJARI SPORTIVE DIN ZONELE REZIDENTIALE	77
V 1C - SPATII PLANTATE PROTEJATE.....	77
V 2 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES LIMITAT DE FOLOSINTA SPECIALIZATA.....	77
V 2A - GRADINI BOTANICE.....	77
V 2B - PARCUL EXPOZITIEI.....	77
V 2C - MUZEUL ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI.....	77
V 2D - GRADINA ZOOLOGICA.....	77
V 3 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT	77
V 3A - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII.....	77
V 3B - COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE.....	77
V 4 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE	77
V 5 - CULOARE DE PROTECTIA FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA.....	77
V 6 - PADURI DE AGREMENT	77
V 7 - PADURI SI PLANTATII FORESTIERE DE PROTECTIE A VERSANTILOR	77
V 8 - PADURI SI FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA.....	77
T - ZONA TRANSPORTURILOR	80
T 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	80
T 1A - UNITATI DE TRANSPORTURI IZOLATE	80
T 1B - UNITATI DE TRANSFER.....	80
T 2 - ZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA	80
T 3 - ZONA TRANSPORTURILOR AERIENE	80
G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	83
G 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA.....	83
G 2 - SUBZONA CIMITIRELOR	83
G 2A - SUBZONA CIMITIRELOR.....	83
G 2B - SUBZONA CIMITIRELOR PROTEJATE	83
G 1 - CUT MAXIM = 1.8 MP ADC / MP.TEREN	83
S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA.....	85
R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE	85
II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN
EX . 1- ZONA REZERVATA PENTRU TRASEUL ARTEREI OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANSIT.....	88
EX. 2 - TEREN REZERVAT PENTRU ZONA LIBERA	88
DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXA II.....	91
CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

VOLUMUL 3

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului Cluj-Napoca, stabilit conform aprobării Consiliului Local Municipal din anul 1996 prin extinderea intravilanului fixat anterior prin Decretul nr.120/1976 de la 3978 ha. la 4899 ha., precum și pe teritoriul cuprins în extinderea acestui intravilan, propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca din anul 1998.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile următoarelor planuri urbanistice aprobate sau în curs de aprobare:

1. Planul Urbanistic Zonal Calea Turzii Cluj-Napoca, nr. 95.86 – beneficiar CLM Cluj-Napoca, proiectant general Institutul Proiect Cluj S.A., proiectant de specialitate S.C.Inter Proiect S.R.L., decembrie 1995:

- cod 01 - Zona între strada Observator și acces Făget;
- cod 02 - Zona Bună Ziua.

2. Planul Urbanistic Zonal str. Observator - beneficiar CLM Cluj-Napoca;

3. Planul Urbanistic Zonal Piata Cipariu - beneficiar CLM Cluj-Napoca, proiectant S.C. ‘Studio Ambient Consulting’ S.R.L., 1995;

Totodată s-a ținut seama de următoarele documentatii:

- P.U.D. Piata Mihai Viteazul Cluj-Napoca - beneficiar CLM Cluj-Napoca, proiectant S.C. Arhimobil S.R.L.
- P.U.Z. Făget - neavizat

Prezentul regulament mentine - cu unele reactualizări și adaptări inerente - acele prevederi cuprinse în ‘Regulamentul de constructiuni și alinieri pentru Municipiul Cluj’, Tipografia Minerva, Cluj, 1933, ale caror efecte sunt imprimare în configurația și scara cadrului construit al localității.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C. ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP - ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

CP 1 - Zona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional:

CP 1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate (denumita in continuare Cetatea Clujului) considerat rezervatie de arhitectura;

CP 1b - Subzona centrala protejata datorita valorilor arhitecturale si urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+3), dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada;

CP 1c - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avand configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+3), retrase de la aliniament si dispuse izolat sau grupat;

CP 1d - Subzona centrala cu regim de tranzitie intre Dealul Cetatii si rezervatia de arhitectura a Cetatii Clujului;

CP 2 - Subzona Dealului Cetatii;

CP 3 - Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;

CP 4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

CA 1 - Subzona centrala cu functiunea de centru de afaceri, cu cladiri de inaltime medie si accente inalte;

CA 2 - Subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

CA 3 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu;

CA 4 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire discontinuu, avand un rol deosebit in configurarea siluetei localitatii spre Somesul Mic;

CA 5 - Subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de situarea pe culoarul de vizibilitate din directia intrarii dinspre sud in municipiu.

CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA .

CB 1 - subzone dispersate existente in afara zonelor protejate;

CB 2 - subzone dispersate existente in zone protejate

CB 3 - poli tertiar principal;

CB 4 - campus universitar si poli de cercetare;

CB 4a - campus universitar;

CB 4b - unitati de cercetare;

CB 5 - centru de conferinte si expozitii internationale.

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

- CM 1 - subzona mixta situata in zona protejata;
- CM 2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10;
- CM 3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3.

CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

- CC 1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban existent in anul 1998;
- CC 2 - Subzona centrelor de cartier din extinderile propuse.

E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL

- E 1 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential existente;
- E 2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse;
- E 3 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse situate in zone protejate.

F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

L - ZONA DE LOCUIT

- L 1 - Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola;
 - L 1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea maxima P+1;
 - L 1b - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti, avand inaltimea maxima P+ mansarda;
- L 2 - Subzona locuintelor situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P + mansarda.;
- L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici P+1 - P+2:
 - L 3a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;
 - L 3a1 - in regim punctual (izolat);
 - L 3a2 - in regim grupat (cuplari);
 - L 3a3 - in regim continuu (insirui);
 - L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:
 - L 3b1 - in regim punctual (izolat);
 - L 3b2 - in regim grupat (cuplari);
 - L 3b3 - in regim continuu (insirui);
 - L 3c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi.
- L 4 - Subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri:
 - L 4a - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate:
 - L 4a1 - cu locuinte standard izolate;
 - L 4a2 - cu locuinte standard cuplate;
 - L 4a3 - cu locuinte izolate si cuplate;
 - L 4b - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in zone protejate:
 - L 4b1 - cu locuinte standard izolate;
 - L 4b2 - cu locuinte standard cuplate;

- L 4b3** - cu locuinte izolate si cuplate;
- L 5** - Subzona locuintelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale:
 - L 5a** - situate in afara zonei protejate;
 - L 5b** - situate in zona protejata;
 - L 5c** - situate in noile extinderi;
- L 6** - Subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale:
 - L 6a** - situate in afara zonei protejate;
 - L 6b** - situate in zona protejata;
 - L 6c** - situate in noile extinderi.

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

- A 1** - Zona de activitati agro-industriale.
- A 2** - Zona activitatilor productive si de servicii:
 - A 2a** - Subzona unitatilor predominant industriale;
 - A 2b** - Subzona unitatilor industriale si de servicii:
 - A 2b1** - Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere;
 - A 2b2** - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi legate de accesul pe cale ferata;
 - A 2c** - Activitati teritiare pentru zona industrial;
- A 3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii;
- A 4** - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate;
- A 5** - Parc de activitati.

B - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

- B 1** - Centrul balnear Somezeni;
- B 2** - Subzona pentru case de vacanta.

V - ZONA SPATIILOR VERZI

- V 1** - Spatii verzi publice cu acces nelimitat :
 - V 1a** - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice;
 - V 1b** - Amenajari sportive din zonele rezidentiale;
 - V 1c** - Spatii plantate protejate;
- V 2** - Spatii verzi publice cu acces limitat de folosinta specializata:
 - V 2a** - Gradini Botanice;
 - V 2b** - Parcul Expozitiei;
 - V 2c** - Muzeul Etnografic al Transilvaniei;
 - V 2d** - Gradina Zoologica;
- V 3** - Spatii verzi pentru agrement:
 - V 3a** - Baze de agrement, parcuri de distractii;
 - V 3b** - Complexe si baze sportive;
- V 4** - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;
- V 5** - Culoare de protectia fata de infrastructura tehnica;
- V 6** - Paduri de agrement;
- V 7** - Paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor;
- V 8** - Paduri si fasii plantate de protectie sanitara.

T - ZONA TRANSPORTURILOR

- T 1** - Subzona transporturilor rutiere:
 - T 1a** - Unitati de transporturi izolate;
 - T 1b** - Unitati de transfer;
- T 2** - Zona transporturilor pe cale ferata;
- T 3** - Zona transporturilor aeriene.

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

- G 1** - Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala;
- G 2** - Subzona cimitirelor:
 - G 2a** - subzona cimitirelor;

G 2b - subzona cimitirelor protejate;

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX 1 – Zona rezervata pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit.

EX 2 – Teren rezervat pentru zona libera.

EX 3 – Teren rezervat pentru plantatie sanitara a rampei de deseuri.

Observatii:

In mod normal, in regulamentele urbanistice din alte tari europene, obiectivele de utilitate publica - constructii si spatii amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au in majoritate ca beneficiar si responsabil aceeaasi autoritatea publica locala care elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire si deci nu pot face obiectul speculei funciare si imobiliare. Deoarece in tara noastra, pana la data elaborarii prezentului Plan Urbanistic General, nu a fost inca adoptata Legea Urbanismului, s-a considerat necesara o protectie suplimentara a obiectivelor de utilitate publica si, in consecinta, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

Intrucat o parte importanta a localitatii a fost configurata pe baza unor regulamente anterioare, prevederile acestui regulament mentin, restituie si interpreteaza in raport cu exigentele actuale dispozitiile din "Regulamentul de constructiuni si alinieri pentru municipiul Cluj" editat de Tipografia Minerva, Cluj, 1933. In cazul unor particularitati evidente, unele dintre prevederile acestui regulament au prevalat fata de prevederile Regulamentului General de Urbanism, ca de exemplu cele privind zona protejata.

Pentru lotizarile existente, in special pentru cele protejate si pentru cele realizate cu cladiri standard cuplate sau izolate, conditiile de construire au fost restituite dupa masuratorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calitatii locuirii si a aspectului general al acestor zone datorita unor presiuni speculative.

In toate cazurile in care se mentioneaza unitati teritoriale de referinta situate in zone protejate, referinta se face inclusiv zona de **100 metri** in jurul monumentelor sau perimetrelor de protectie.

Deoarece in planul privind unitatile teritoriale de referinta la scara **1/10 000** nu este posibila indicarea grafica a unitatilor de referinta operationale, **acest plan este insotit de detalieri pe cartiere la scara 1/5.000 care vor constitui baza de acordare a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire.**

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatoarelor continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1	UTILIZARI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ARTICOLUL 3	UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 8	CIRCULATII SI ACCESE
ARTICOLUL 9	STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 14	IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Observatii:

1. Alcatuirea Regulamentului Local de Urbanism respecta acel considerent juridic (obligatoriu in alte tari ca, de exemplu, Franta) privind redactarea prin care, avand in vedere faptul ca odata aprobat acesta devine opozabil in justitie, se interzic trimiterile de la prevederile pentru o unitate de referinta la alta, chiar daca sunt identice, pentru a nu se crea confuzii.

2. In anexe sunt prezentate explicatii privind sensul unor termeni utilizati in regulament.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP – ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrala, coincizand in mare masura cu Cartierul Central (la care se adauga extinderea propusa din cartierul Marasti), se situeaza in cea mai mare parte in interiorul limitelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, suprapunandu-se atat peste nucleul istoric cat si peste zone a caror valoare este rezultata din calitatile arhitectural-urbanistice ale fondului construit apartinand unor diferite etape dar conservand amprentele unei lungi evolutii istorice.

Aceasta zona contine marea majoritate a monumentelor de arhitectura din Cluj-Napoca (atat inscrise in lista monumentelor cat si propuse a fi inscrise conform studiului de fundamentare) si este alcatuita din cele mai importante si mai reprezentative cladiri de cult, publice si foste caldiri rezidentiale de mare valoare istorica, arhitecturala si memoriala, adapostind acum diferite alte functiuni sau mentinandu-si integral sau partial functia de locuit. Toate acestea sunt insotite de cladiri cu valoare arhitecturala sau numai de acompaniere dar si de unele cladiri parazitare.

Valoarea deosebita datorata pe de o parte, coerenței tesutului urban vizibila atat de pe parcursurile interioare cat si de pe inatimile inconjuratoare, in special de pe Dealul Cetatii si Dealul Feleacului, ca si configuratia spatiilor si volumelor singulare, necesita o protectie speciala deoarece reprezinta atractivitate pentru:

- turismul urban - sursa importanta de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local;
- investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.

Potentialul de dezvoltare a acestei zone in ceea ce priveste diversificarea si extinderea functiunilor prin reabilitare, reconstructie integrala sau partiala a unor insule si prin conversie functionala. este cu totul deosebit, avand sansa de a se inscrie astfel in zona centrala ca o entitate bine definita si coerenta.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

CP 1 - Zona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional:

CP 1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate, considerat ca rezervatie de arhitectura;

CP 1b - Subzona centrala protejata datorita valorilor arhitecturale si urbanistice, adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+3), dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativcontinuu la strada;

CP 1c - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+3), retrase de la aliniament si dispuse izolat sau grupat;

CP 1d - Subzona centrala cu regim de tranzitie intre Dealul Cetatii si rezervatia de arhitectura a Cetatii Clujului;

CP 2 - Subzona Dealului Cetatii;

CP 3 - Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;

CP 4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

Orice interventie in zona protejata necesita avize de specialitate conform legii.

Intreaga zona centrala protejata va face obiectul unui P.U.Z. extins atat pe zona protejata cat si pe conturul de **100 metri** de la limita acesteia inclusiv tentacolele formate de suprafetele tangente sau secante ale ariilor de protectie de **100 metri** ale monumentelor izolate.

In vederea autorizarii sunt necesare justificari suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice interventie asupra cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientala, ca si pentru amplasarea, configurarea volumetriei si pentru aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari exterioare sau pentru demolarea unor constructii parazitare; toate acestea vor fi ilustrate in relatie cu monumentele istorice si cu cladirile cu valoare arhitecturala si ambientala existente in imediata vecinatate, in raza de **100 m.** si in zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de insertie in vederea autorizarii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- CP 1 + CP 4** - pentru orice schimbare de destinatie din zona protejata a cladirilor care sunt monumente de arhitectura sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii;
- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
 - se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim **30%** din aria construita desfasurat;
 - se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
 - in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.
- CP 1a** - orice noua interventie va fi necesar sa se incadreze in prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda intreaga zona centrala protejata, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate; toate prevederile actualului regulament pentru aceasta subzona vor fi preluate si detaliate in viitorul P.U.Z., avand in vedere faptul ca acestea provin ca cerinte de la scara de ansamblu a intregului municipiu si a intregii zone centrale;
- in toate cazurile in care se propun schimbari ale functiunilor din cladirile cuprinse in limitele Cetatii Clujului se vor mentine echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente nivelului de cartier si complex rezidential deoarece concentrare lor in aceasta arie suplineste deficitul din cartierelor inconjuratoare;
 - se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni teritare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual cu o nota de specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociatii, etc.);
 - se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate strazile din cadrul Cetatii Clujului precum si utilizarea pentru functiuni atractive pentru turism a curtilor cladirilor, a subsolurilor si a mansardelor;
 - se admite acoperirea cu sticla a curtilor in vederea transformarii lor in spatii functionale interioare;
 - se mentine functia de locuire intr-o pondere de minim **30%** din aria construita desfasurat pe ansamblul subzonei si in cadrul fiecarei operatiuni urbanistice.
- CP 2** - se admite utilizarea corpurilor de cladiri ale Cetatii pentru functiuni culturale ca muzee legate de istoria Clujului si a artizanatului clujean cu puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;
- se admite completarea parterului hotelului cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal catre monument.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CP 1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 3 + CP 4** – se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim **100** metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- CP 1a** - este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a functiunilor deschise accesului publicului; se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului in cladire la nivelul parterului cladirilor numai cu

conditia ca acestea sa nu alcatuiasca fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor intre limitele fostelor fortificatii si sa nu fie adiacente mai mult de doua astfel de cladiri, pentru a nu se compromite sansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

CP 1d - functiunile dispuse la parterul cladirilor vor fi accesibile publicului atat din strada Gheorghe Baritiu cat si de pe noua promenada de pe malul Somesului Mic.

CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 4 -se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni:

- (1) - functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale;
- (2) - functiunea existenta sau nou propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricare surse potientiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CP 1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 3 + CP 4 - se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din Dealul Cetatii, din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

CP 1 + CP 4 - se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;

- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

CP 1b + CP 1c + CP 1d – se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub **150 mp.** care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente;

- se considera construibile parcelele avand minim **150 m.** si un front la strada de minim **8.0 m.** in cazul constructiilor insiruite intre doua calcane laterale sau de minim **12.0 m.** in cazul constructiilor izolate sau cuplate;

CP 2 - se vor pune in valoare conturul incintei si amprentele fragmentelor de fortificatii disparute;

CP 3 - se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri;

CP 4 – dimensiunea minima a parcelei construibile este de **350 metri** cu un front minim la strada de **15.0 metri** in cazul fronturilor continue si **18.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;

- se admite relotizarea cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CP 1a - se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament

CP 1b - constructiile se vor amplasa pe aliniament; daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0 metri**, cu respectarea conditiei sa nu ramana vizibile calcanele de pe

parcelele adiacente; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de racordare a inaltimilor cladirilor de pe strazile principale cu cele de pe strazile laterale conform Articolului 10;

CP 1c - constructiile se vor amplasa cu o retragere minima de la aliniament de **4.0** m.;

CP 1d - cladirile se vor amplasa pe aliniamentul strazii si vor avea fatade principale si spre un nou aliniament catre Somesul Mic stabilit la minim **4.0 - 6.0** metri de limita cheiului acestuia (cu exceptia cladirii Operei Maghiare si a Sinagogii), interspatiu in care in care se inscrie o promenada pietonala; realizarea promenadei descoperite sau prin portice si pasarele se va face odata cu operatia de reabilitare a zonei;

CP 2 - nu este cazul;

CP 3 - extinderile parterelor comerciale se admit pana la **4.0** metri distanta fata de aliniamentul strazii in cazul blocurilor care au retrageri mai mari de la aliniament;

CP 4 - se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de de retragere fata de aliniament la o distanta de cel putin **4.0** metri; in cazul situatiei incerte se va favoriza regimul de retragere a cladirilor fata de aliniament cu minim **4.0** metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP 1a – se mentine actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;

CP 1b + CP 4 - in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **15.0** metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

CP1c - in cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15.0** metri de la aliniament iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **3.0** metri;

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **4.50** metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei ca si de cea posterioara este de minim **10.0** metri;

CP 2 - nu este cazul;

CP 3 - nu este cazul;

CP 4 - in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;

- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

- in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0** metri;

- in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **3.0** metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- CP 1a + CP 4** - se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii;
- CP 1b + CP 1d + CP 4** – pentru parcelele cu fronturi continue se mentin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorari, prin care se impune ca dimensionarea curtilor sa tina seama de urmatoarele:
- (1) - curtile vor avea o suprafata de minim **18%** pentru constructiile cu maxim P+1, dar nu mai putin de **30 mp.** si o latime minima de **4.0 metri**;
 - (2) - curtile vor avea o suprafata de minim **22%** pentru constructiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai putin de **30 mp.** si cu o latime de minim **6.0 metri**;
 - (3) - pavajul curtii va fi cu cel putin **0.10 metri** deasupra cotei trotuarului;
 - (4) - se admite reducerea suprafetelor curtilor la **2/3** din suprafata reglementara in cazul parcelelor de colt cu suprafata maxima de **600 metri** avand un unghi de cel mult 100 grade precum si pentru parcelele cu adancimi sub **12 metri**: in toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- CP 1c + CP 4** - cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la **1/4** din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- CP 2** - nu este cazul;
- CP 3** - nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 4** – parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0 metri** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- CP 1a + CP 1b + CP 1d + CP 4** - in cazul constructiilor noi inscrise in fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de minim **3.0 metri** care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse in gangul de acces si cu mentinerea portilor caracteristice; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curtea a gangului care va lasa vizibil aspectul curtii interioare;
- CP 2** - se admite crearea unui escalator in zona de nord est a profilului Dealului Cetatii cu conditia ca acesta sa nu fie vizibil din spatiile rezervatiei Cetatii Clujului;
- CP 3** - nu este cazul.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 2 + CP 4** - nu se admite parcare autovehiculelor in curtile cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora;
- CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 3 + CP 4** - stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim **250 metri**.
- CP 2** - in cazul realizarii escalatorului se va asigura un parcaj la baza acestuia care sa nu intre in zona de vizibilitate a Dealului Cetatii dinspre zona protejata a Cetatii Clujului.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CP 1a + CP 1b + CP 1d - se va mentine situatia de aliniere a corniselor cladirilor, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente, pentru inaltimea maxima luandu-se ca reper inaltimea cornisei principale de la coltul Pietii Unirii cu Str.Universitatii, dupa cum urmeaza:

- inaltimea maxima admisibila este **P + 3** pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim **13 metri** (str. Avram Iancu, str. Sincai, partial str. Emil Isac, str. Gh. Baritiu, str. A. Saguna, Bd. 22 Decembrie 1989, str. Eroilor, partial str. I.C.Bratianu, partial str. M. Kogalniceanu, partial str. Brassai, str. Emanuel de Martonne, partial str. Covacs Dezso, partial str. Baba Novac, partial str. Petrosani, partial str. P.Chinezul, partial str. Roosevelt, partial str. Matei Corvin, str. Universitatii);
- inaltimea maxima admisibila este **P + 2** pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim **10 metri** (partial str. Tipografiei, str. Iuliu Maniu, str. Fr. Joliot Curie, partial str. Bolyai, partial str. Tomis, str. General Gabor, partial str. Covacs Dezso, partial str. Baba Novac, partial str. Postei, str. Ctin Daicoviciu, str. Emile Zola, partial str. Toplita, partial str. Memorandumului, str. Napoca, partial str. Potaisa, str. V. Deleu, str. Inocentiu Micu Klain, partial str. Ion Ratiu);
- inaltimea maxima admisibila este **P + 1** pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim **7 metri** (partial str. Emil Isac, str. ST.O.Iosif, str. Cotita, partial str. David Ferencs, partial str. G. Clemenceau, partial str. Toplita, partial str. Memorandumului, partial str. Prahova, partial str. Florilor, partial str. Matei Corvin, str. Vasile Goldis, partial str. Ion Ratiu, partial str. Fortaretei);
- inaltimea maxima admisibila este **P** pe strazile avand distanta dintre aliniamente de **4.0 - 6.0 metri** (partial str. Tipografiei, partial str.I.C. Bratianu, partial str. M. Kogalniceanu, partial str. Brassai, partial str. David Ferencs, partial str. Bolyai, partial str. Tomis, partial str. Postei, partial str. G. Clemenceau, partial str. Petrosani, partial str. Prahova, partial str. Florilor, partial str. Potaisa, partial str. P. Chinezul, partial str. Roosevelt, partial str. Fortaretei);
- inaltimele fronturilor pietelor Unirii, Muzeului, M. Kogalniceanu vor ramane cele dominante in prezent;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- in toate cazurile justificarea inaltimei cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de **100 metri** ;
- in vecinatatea imediata a monumentelor de arhitectura este obligatorie alinierea corniselor.

CP 2 - nu este cazul;

CP 3 - in cazul reconstructiei unora dintre aceste cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta CP 1 in care acestea se insereaza;

CP 4 – inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente cu conditia asigurarii tranzitiei la subzona CP 1b fara aparitia unor calcane;

CP 1a + CP 1b + CP 1d + CP 4 - in zona cu regim inchis, cu exceptia monumentelor de arhitectura, inaltimea acoperisului deasupra cornisei principale sau a stresinei nu va depasi gabaritul determinat de un cerc cu raza de **7.0 metri** si cu centrul situat in planul orizontal al cornisei principale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CP 1a+ CP 1b + CP 1d + CP 4 - ori ce interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de **100 metri** de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj; in aceste unitati de referinta arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara Cetatii Clujului si la cea a zonei centrale;
- se va avea in vedere caracterul arhitecturii datorat regulamentelor anterioare care prevedeau ca pe linia fatadei sa se permita elemente decorative care pot depasi inaltimea admisa cu inca **3.0 metri** pe cel mult **1/3** din lungimea fatadei; aticele sunt permise pe toata lungimea fatadei cu o inaltime de maxim **1.20 metri**;
- relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente cu urmatoarele exceptii:
 - (1) fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de peste **3.0 metri**, se admit rezalitari de maxim **0.30 metri** (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere, etc);
 - (2) fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de **1.5 -3.0 metri**, se admit rezalitari de maxim **0.16 metri** (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc);

(3) fata de planul fatadei situat pe aliniament se admit in cazul trotuarelor sub **1.5** metri nu se admit nici un fel de rezalitari;

- soclurile vor avea inaltimea de minim **0.30** metri;
- la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi **0.30** metri;
- balcoanele deschise sau inchise, realizate din fier forjat, zidarie, piatra sau beton armat vor putea depasi aliniamentul cu maxim **1,00** metri, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minim **2.00** metri si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minim **3.0** metri peste cota trotuarului;
- in cazul locuintelor care se mentin la parterul cladirilor situate pe aliniament se interzice inlocuirea ferestrelor traditionale din doua canate de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre in trei canate care nu asigura o suficienta intimitate si lumina a spatiului interior si degradeaza aspectul arhitectural al cladirilor; ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea in spre interiorul cladirii iar girlajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia de aliniament;
- in cazul convesiei parterului cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai in cazul strazilor inguste de **4.0 - 6.0** metri;
- acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimile inconjuratoare;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

CP 1c - arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate;

- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulatiile publice;

CP 2 - orice interventie asupra fatadelor existente precum si noile insertii necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;

CP 3 - interventiile asupra fatadelor vor tine seama de regulile de construire pentru unitatea de referinta in care se incadreaza aceste insertii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d + CP 2 + CP 3 + CP 4 - toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulat;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CP 1a + CP 1b + CP 1d + CP 4 - se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor;

CP 1c + CP 3 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

CP 2 - se va asigura reamenajarea peisagistica a ansamblului de pe Dealul Cetatii.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; daca acestea vor fi deschise permanent sau numai in timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite functiuni dar curtea va ramane aferenta numai locuintelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cat mai transparent prin care se va asigura lumina in gang, se va permite turistilor si trecatorilor perceperea spatiului si amenajarii curtilor dar, totodata, se va separa spatiul privat de cel public;
- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; - imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii. Conform regulamentului din anul **1933** proprietar al imprejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrarii principale si pentru jumatarea adiacenta din latura posterioara a respectivei parcele;
- **CP 2** - delimitarea spatiului Cetatuii in zona in care lipsesc zidurile de fortificatie va fi restituita ca amprenta si va fi dublata cu un gard transparent si vegetatie;
- **CP 3** - se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %)

CP1a + CP 1b + CP 1d + CP 4 - POT maxim = **40%**

CP 1c - POT maxim = **40%**

CP 2 - nu este cazul;

CP 3 - nu este cazul.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT - mp.ADC / mp. teren)

CP1a + CP 1b + CP 1d + CP 4 - CUT maxim = **0.80** pentru cladirile situate pe aliniament

= **0.60** pentru cladirile retrase de la aliniament

CP 2 - nu este cazul;

CP 3 - nu este cazul.

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este formata din fragmente ale zonei centrale situate in jurul zonei protejate din cartierul Central si din extindarea zonei centrale in cartierul Marasti.

Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea centrului municipiului Cluj-Napoca impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, fiind interzise abordarile punctuale prin Planuri Urbanistice de Detaliu anterior aprobarii P.U.Z.

Prevederile acestui regulament care provin din considerente de ansamblu asupra localitatii si zonei centrale vor fi preluate, dezvoltate si detaliate prin regulamentul P.U.Z.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CA 1 - subzona centrala cu functiuni de centru de afaceri, cu cladiri de inaltime medie si accente inalte;

CA 2 – subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

CA 3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

CA 4 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim de construire discontinuu, avand un rol deosebit in configurarea siluetei localitatii spre Somesul Mic;

CA 5 - subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de situarea pe culoarul de vizibilitate din directia intrarii dinspre sud in municipiu.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

CA 1 - se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:

- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mEDIATECA;
- releu infostructura, posta si telecomunicatii;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- centre de expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere, loisir si sport in spatii acoperite si descoperite;
- mici unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;

- parcaje multietajate.

CA 2 - se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare (birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru administratia Regiunii de dezvoltare de Nord-Vest), birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fi acompaniate si de unele functiuni de interes general.

CA 3 + CA 4 + CA 5 – se admit functiuni publice si de interes general.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA 1+CA 3 + CA 4 + CA 5 - se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim **30 %** din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operatii urbanistice;

CA 4 - se impun treceri pietonale si functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea spre atat spre strada, cat si spre noua promenada din lungul malului sudic al Somesului Mic si spre pietonalele transversale;

CA 1 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - se admite constructia de locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuinte vor avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii liberale;

- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se situeze la parterul a mai mult de doua cladiri adiacente;

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si de lacasele de cult;

- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CA 1+ CA 2 + CA 3 + CA 4 - sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- ori ce lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor: Bulavardul 21 Decembrie 1989, Calea Dorobantilor, str. Paris 9 (intre Bulavardul 21 Decembrie 1989 si str.Arges), str. Petofi, str. Pietroasa (pana la intersectia cu str. Vasile Milea), str. Vasile Milea, str. N.Titulescu (intre str. Vasile Milea si str. Valeriu Braniste);

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

CA 1 – se interzice epuizarea rezervei de teren pentru centrul de afaceri prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- pentru noi institutii si servicii publice, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri** in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim **24.0 metri** in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemptiune sau de expropriere de catre administratia publica;
- pentru functiuni de interes general si locuinte se considera construibile parcelele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim **15.0 metri** in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale;

CA 4 - necesita operatiuni de reabilitare si reconstructie cu crearea unor interspatii pentru treceri pietonale publice intre strada Gheorghe Baritiu si promenada Somesului; se considera construibile parcelele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m**;

CA 5 - se considera construibile parcelele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CA 1 + CA 2 - cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

CA 1 + CA 2 + CA 3 - cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

CA 4 - cladirile amplate pe aliniamentul strazii Gheorghe Baritiu vor avea fatade principale si spre aliniamentul catre Somesul Mic stabilit la minim **4.0 - 6.0 metri** de limita acestuia (cu exceptia cladirii Operei Maghiare si a Sinagogii), interspatiu in care in care se inscriu promenada majora pietonala; realizarea promenadei se va face odata cu operatia de reabilitare a zonei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;

CA 4 – nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
CA 4 - fara obiect.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

CA 1 + CA 4 - nu se impun restrictii de inaltime cu urmatoarele exceptii:

- respectarea exigentelor autoritatii aeronautice privind culoarul de zbor;
- respectarea in planul aliniamentului a unei inaltime la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de **4,0** m.;
- justificarea configuratiei de ansamblu tinand seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe dealul Cetatii si de pe Calea Turzii a zonei protejate a Cetatii Clujului;

CA 2 - inaltimea maxima admisibila este P + 3 cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejata, Dealul Cetatii si Calea Turzii.

CA 3 - inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

CA 4 - inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente iar configurarea spatiala a cladirilor se va subordona atat cerintelor de coerenta a frontului sudic prezentat catre Somesul Mic cat si particularitatilor siluetei traditionale a Cetatii Clujului, asa cum sunt percepute de pe malul nordic al Somesului Mic, de pe Dealul Cetatii si de pe Calea Turzii;

CA 5 - inaltimea se limiteaza la P+2 iar configurarea spatiala a cladirilor se va subordona mentinerii culoarelor privilegiate de vedere de pe Calea Turzii de la intersectia cu str. Pop de Basesti catre Cetatea Clujului si Dealul Cetatii. Pentru orice alte accente de inaltime in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va prezenta un studiu de impact vizual.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5** - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe inaltimile inconjuratoare;
- CA 1** - aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice unui centru de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor;
- CA 4 + CA 5** - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta de pe Dealul Cetatii si respectiv de pe Calea Turzii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5** - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5** - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
 - pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
 - se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5** - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
 - in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de 0.30 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5** - conform P.U.Z cu conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
CA 5	3	80
CA 2	4	80
CA 2	5	80
CA 1, CA 3, CA 4	6 si peste	80

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

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
CA 5	3	2,0
CA 2	4	2,2
CA 2	5	2,2
CA 1, CA 3, CA 4	6 si peste	2,4

CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI:

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

- CB 1 - subzone echipamentelor publice dispersate existente**
- CB 2 - subzone echipamentelor publice dispersate existente in zone protejate**
- CB 3 - poli tertiar principali;**
- CB 4 – campus universitar si pol de cercetare;**
- CB 4a - campus universitar;**
- CB 4b – pol de cercetare;**
- CB 5 – centru de conferinte si expozitii internationale**

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau in cazul transformarii sau extinderii unei cladiri din unitatile teritoriale de referinta CB 1a si CB 1b , a unui PUD.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB 1+ CB 2 – se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.

CB 3 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari privind profilele admise:

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domenii de varf;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale;
- centre de informare, biblioteca-mediateca;
- reseaua infostructura, posta si telecomunicatii;
- edituri, servicii pentru media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- comert;
- loisir - casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar,
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate.

CB 4a - spatii pentru invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mediateca, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje.

CB 4b - spatii pentru cercetare in profile legate de cele ale invatamantului superior din campus;

CB 5 - centru de conferinte format dintr-o grupare de sali de conferinte de diferite capacitati cu serviciile anexa, sali de expozitie, biblioteca-mediateca, centru de presa, reseaua infostructura, parcaje multietajate;

- centru de formare-informare cuprinzand o grupare de sali de seminarii si conferinte, spatii pentru activitatile specifice si birouri pentru gestionarea centrului;
- pavilioane de expozitie, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir in spatii acoperite si in spatii libere, alte servicii, parcaje multietajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CB 1** - extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.
- CB 2** - extinderile si schimbarile de profil sa fie compatibile cu statutul zonei protejate.
- CB 3 + CB 4 + CB 5** – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari;
- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.
- CB 5**- se admite comert cu amanuntul numai pentru mafurile prezentate in scop promotional in perioada expozitiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5** - se interzic:
- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- CB 2** - se interzic functiunile incompatibile cu statutul de zona protejata.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- CB 1 + CB 2** - se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati.
- CB 3 + CB 5** - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia;
- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, circulatii si spatii plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CLM Cluj-Napoca), in conditiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investitii sau, in lipsa acestora, se vor mentine rezerve avand suprafata minima de **1000 mp.** si un front la strada de minim **30.0 metri**, restul terenului urmand a fi parcelat pentru servicii de interes general in parcele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim **18.0 metri** in cazul fronturilor continue si de minim **24.0 metri** in cazul fronturilor discontinue.
- CB 4** - conform PUZ elaborat pe baza temei beneficiarului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- CB 1 + CB 2** – extinderea sau restructura echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior);
 - pe strazile din zonele protejate se va mentine situatia existenta de configurare a fronturilor stradale – cu retragere de de minim 4.0 metri sau cu dispunere pe aliniament.
- CB 3 + CB 4 + CB 5** - se va asigura o retragere a cladirilor de minim 10 metri de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

CB 1 + CB 2 – in cazul reconstructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala dar nu cu mai putin de **5.0** metri;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0** metri;

- caile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri.

CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform PUZ.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de **6.0** metri;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CB 4a + CB 4b – distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

- distantele dintre cladiri care adapostesc laboratoare sau spatii de cercetare cu conditii speciale se vor stabili in functie de normele specifice.

CB 5 – conform P.U.Z. cu conditia ca sa se respecte o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri latime dintr-o circulatie publica;

CB 2 - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

CB 5 - circulatiile carosabile din campus vor fi prevazute cu denivelari transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform PUZ., cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20 m inaltime;

CB 1 + CB 2 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare

ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

CB 1 + CB 2 - se admit inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu doua fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente va fi retrasa cu o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu cu mai putin de **4.0** metri;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe strazile de 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25 metri pe strazile cu doua fire de circulatie sau cu unul singur; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

CB 1 + CB 3 – conform P.U.Z. si cu respectarea avizului autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarului de zbor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CB 1 - aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

CB 2 - in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimile inconjuratoare.

CB 1 - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar centrului de afaceri).

CB 3 + CB 4 + CB 5 - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele de versanti se va apela la consultari de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizeaza stabilizarea terenului;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.30** m., partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Zcu urmatoarele recomandari:

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**

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

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
-

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtura diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul altor punctelor de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, zona de activitati etc).

In aceasta zona sa admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa reprezinte cel putin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop: asigurarea coerentei imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente;

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10:

CM 1a - zona mixta situata in afara ariilor protejate;

CM 1b - zona mixta situata in arii protejate;

CM 2 - subzona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3:

CM 2a - zona mixta situata in afara ariilor protejate;

CM 2b - zona mixta situata in arii protejate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafeneleetc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b** - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0** metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100** metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
 - se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim **30 %** din ADC pentru fiecare operatiune.
- CM 1a + CM 2a** - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.
- CM 1b + CM 2b** - orice interventie in zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protajata si monumentale existente si propuse situate in limita de **100** metri. In cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Cetatii Clujului

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b** - se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - statii de intretinere auto;
 - curatatorii chimice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b** - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ pentru principalele artere si pentru zona de extindere:
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **30.0** metri;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500** mp. si un front la strada de minim **12.0** metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim **18.0** metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b** - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ:
- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 -10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;
 - cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
 - daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrace de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de

marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim **20** metri fata de aliniamentul la strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele recomandari sau conform PUZ:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala relizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0** metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b cu urmatoarele conditionari sau conform P.U.Z:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

CM 1b + CM 2b - in zona protejata se va respecta alinierea corniselor existente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 1a + CM 2a - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

CM 1b + CM 2b - orice interventii vor necesita studii de insertie avizate conform legii;

- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - conform P.U.Z cu conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice de pe dealurile inconjuratoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;

- in zonele de versanti se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **POT maxim = 85%** cu exceptia functiunilor publice;
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%** cu exceptia functiunilor publice;
- in zona de podis - **POT maxim = 45%** cu exceptia functiunilor publice;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
 - in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
 - pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
-

CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CC 1 - subzona centrelor de cartier partial existente sau in curs de configurare din cartierele Buna Ziua, Dambul Rotund, Gheorghieni, Grigorescu, Gruia, Iris, Manastur, Observator, Zorilor;

CC 2 - Zona centrelor si subcentrelor noilor cartiere Buna Ziua II, Becas Vest, Borhanci, Borzas si Saporu.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CC 1 - utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren;

- se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii
- se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit

CC 2 - se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu parter normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

CC 1 + CC 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

CC 2 - locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de 30% din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

CC 1+ CC 2 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CC 1 - se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesuni liberale;
- CC 1 + CC 2 - se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CC 1 + CC 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- terenul se va lotiza in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, circulatiilor carosabile si pietonale publice precum si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 metri**, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitatile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 -10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente;
- cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3,0 m.** sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0 m.** cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20 metri** (aliniament posterior) cu exceptia parterului care poate ocupa **85%** din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se aliaste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.0** metri
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **4.0** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile destinate altor culte pot fi inserate in front continuu;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de **10.0** metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesese dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CC 1 + CC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **150** metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua functionalitatea si aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri inaltime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CC 1 + CC 2 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimea recomandabile;

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulatie, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulatie si **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe strazile de **6** si **4** fire de circulatie si pe o lungime de **25** metri pe strazile cu **2** fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim **25.0** metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;
- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca **P+3** niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari;

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatiei pietonale pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
 - pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. inaltime din care **0.30** m. soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamentelor publice situate in interiorul centrului de cartier.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z, cu urmatoarele conditionari:

- **POT maxim = 80%** exclusiv echipamente publice
- **POT maxim** - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

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

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- **CUT maxim** exclusiv echipamente publice - in functie de numarul maxim de niveluri:
 - **P + 3,4 - CUT maxim = 2.0**
 - **P + 5 si peste - CUT maxim = 2.2**
- **CUT maxim** - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

E 1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existente

E 2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse

E 3 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential situate in zone protejate

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

E 1 + E 2 + E 3 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

E 1 + E 2 + E 3 - se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament

- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100 mp.** in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

E 1+ E 2 + E 3 - se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- E 1+E 2** - conform PUZ sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si Regulamentului General de Urbanism
 - parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela
- E 3** - in cazul extinderii pe mai multe parcele se va mentine prin modul de amenajare a terenului amprenta vechii parcelari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- E 1 + E 3** - conform PUZ
- conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism
 - in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri
 - in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;
 - in cazul in care buna functionare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din UTR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.
- E 2** - conform PUZ cu conditia ca retragerea de la aliniament sa fie de minim **10.0** metri

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- E 1+E 2** - conform PUZ;
- conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism;
 - in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- E 1+ E 2 + E 3** - conform PUZ ,normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- E 1+ E 2 + E 3** - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

E 1+ E 2 + E 3 - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu situate adiacent circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

E 1+E 2 - conform functiunii specifice sau conform PUZ;
- conform caracterului zonei si vecinatatilor.

E 3 - inaltimea cladirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

E 1 + E 3 - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati.

E 2 - aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100 metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

E 1+ E 2 + E 3 - toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

E 1+ E 2 + E 3 - conform normelor in vigoare;

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,
- parcajele vor fi inverzite cu un arbore la **4** masini si inconjurate cu gard viu de **1,20** m. inaltime.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

E 1+ E 2 + E 3 - echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

E 3 - echipamentele publice din zonele protejate formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin ganguri iar gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2.20** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

E 1+ E 2 + E 3 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

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

E 1+ E 2 + E 3 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

F: ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unica unitate teritoriala de referinta care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

F - sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- F - pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;
- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

F - nu este cazul.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

F - parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- F - pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare vor respecta regulamentul de pe unitatile de referinta adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- F - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10.0** metri de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- celelalte lacasuri de cult ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumatate din inaltimea la cornise a volumului dominant dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul invecinarii cu

o cladire retrasa de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

F - cladirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

F - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

F - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

F - înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construcție continuă dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

F - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de **100** metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

F - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

F - conform normelor în vigoare
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori,
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

F - clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30** metri având înălțimea totală de maxim **2.20** m. și minim **1.80** m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2.20** m. și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

F - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

- L 1** - Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola;
 - L 1a** - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea maxima P+1
 - L 1b** - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti , avand inaltimea maxima P+ mansarda;
- L 2** - Subzona locuintelor situate pe versanti slab construiti cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P + mansarda.
- L 3** - Subzona locuintelor individuale si colective mici P+1,P+2
 - L 3a** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protecti
 - L 3a1** - In regim punctual (izolat)
 - L 3a2** - in regim grupat (cuplari)
 - L 3a3** - in regim continuu (insirui)
 - L 3b** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie
 - L 3b1** - in regim punctual (izolat)
 - L 3b2** - in regim grupat (cuplari)
 - L 3b3** - in regim continuu (insirui)
 - L 3c** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi
- L 4** - Subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri
 - L 4a** - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate
 - L 4 a1** - cu locuinte standard izolate
 - L 4 a2** - cu locuinte standard cuplate
 - L 4b** - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in zone protejate
 - L 4 b1** - cu locuinte standard izolate
 - L 4b2** - cu locuinte standard cuplate
- L 5** - Subzona locuintelor colective medii si mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale
 - L 5a** - situate in afara zonei protejate
 - L 5b** - situate in zona protejata
 - L 5c** - situate in noile extinderi
- L 6** - Subzona locuintelor colective mari cu P+8 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale
 - L 6a** - situate in afara zonei protejate
 - L 6b** - situate in zona protejata
 - L 6c** - situate in noile extinderi

L 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

- L 1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea maxima P+1

- L 1b - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti - avand inaltimea maxima P+ mansarda;

Problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele:

- cu toate ca actuala densitate si utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbana care presupune echiparea edilitara a locuintelor si absenta poluarii provocate de cresterea animalelor si intretinerea culturilor pentru productie, acest tip de locuire se mentine in mod limitat si provizoriu deoarece asigura integral sau partial mijloacele de subsistenta pentru cateva mii de locuitori. Desi in PUZ Buna Ziua sunt prevazute, conform cerintelor populatiei, dispunerea a peste 600 noi locuinte cu anexe gospodaresti in doua unitati de referinta situate in partea de est a cartierului, pentru a se preveni disfunctionalitati importante in viitoarea dezvoltare a localitatii, prin Regulament nu se mai admite proliferarea acestui tip de locuire in intravilanul Municipiului, astfel de dezvoltari fiind mai potrivite in celelalte localitati componente ale Axului Urbanizat Cluj;
- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili de la nordul municipiului din cartierele Baci, Dambul Rotund, Oasului si Colonii care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare si fara racordari la retele edilitare de apa si canalizare, cu cladiri de tip urban cu P+1- P+3 niveluri, de dimensiuni mari si echipate modern;
- este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versantilor, pentru orice lucrari de constructie reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor;
- solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevaderilor Regulamentului Local de Urbanism si a conditiilor din autorizatia de construire;
- se limiteaza in unele Colonii tendinta de realizare a unor false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuinte permanente de tip urban.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L 1a - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P+1.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + mansarda, cu urmatoarele conditionari:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- 2.- regimul de construire va fi numai izolat;
- 3.- se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- 4.- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
- 5.- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
- 6.- inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;

7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;

8.- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

- L 1a + L 1b** - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
 - se admite utilizarea terenului pentru productie, agricola
 - se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri** .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 1a + L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L 1a - parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim **500 mp**. si un front la strada de minim **12.0 m**;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3.0 m**..

L 1b - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15.0 x 15.0 metri (225 mp.) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 20% (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80 mp. pentru anexe, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafata minima de **1500 mp**. si un front la strada de minim **15.0 m**.;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 1a + L 1b - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0 metri**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L 1a + L 1b - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L 1a + L 1b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 1a - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

L 1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 1a + L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;
- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 1a + L 1b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 1a - inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (P+1).

L 1b - inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0** metri (P, P + M).

L 1a + L 1b - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m.).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 1a + L 1b - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 1a + L 1b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

L 1b - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 1a + L 1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- L 1b** - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

- L 1a + L 1b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxin 2.20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L 1a** - POT maxim = **45 %**
L 1b - POT maxim = **15%**

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

- L 1a** - CUT maxim pentru inaltimi **P = 0.4 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru inaltimi **P+1 = 0.8 mp.ADC/mp.teren**
- L 1b** - CUT maxim pentru inaltimi **P = 0.15 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru inaltimi **P+M = 0.24 mp.ADC/mp.teren**

L 2 - SUBZONA LOCUINTELOR SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P + MANSARDA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune dintr-o unica unitate de referinta:

- **L 2** - situate pe versanti slab construiti cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P+M
- Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:
- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili sau cu stabilitate incerta, in special de pe Dealul Hoia, care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin retotizare si de inlocuire a cladirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
 - este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versantilor, pentru orice lucrari de constructie, reconstructie, extindere, modernizare sau retotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant, cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor;
 - solicitantii certificatelor de urbanism pentru terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevaderilor Regulamentului Local de Urbanism si a conditiilor din autorizatia de construire;
 - se limiteaza in Colonii tendinta de realizare a unor false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuinte permanente de tip urban.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- fara obiect -

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 2 - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + mansarda, cu urmatoarele conditionari:

1. - nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- 2.- regimul de construire va fi numai izolat;
- 3.- se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- 4.- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
- 5.- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
- 6.- inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
- 8.- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

L 2 - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L 2 - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu - se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de **15.0 x 15.0 metri (225 mp.)** si de limitarea mineralizarii si

acoperirii cu constructii a parcelei la maxim **20%** (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa **80** mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafata minima de **1500** mp. si un front la strada de minim **15.0** m.;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0** m.;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 2 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L 2 - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L 2 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 2 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 2 - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 2 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 2 - inaltime maxima admisibila la cornise.-**4.0** metri (P, P + M)
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m.).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 2 - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 2 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 2** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- L 2** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L 2** - POT maxim = **15%**

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

- L 2** - CUT maxim pentru inaltime P = **0.15 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru inaltime P+M = **0.24 mp.ADC/mp.teren**

L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta,

- L 3a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;**
- L 3a1 - in regim continuu (insiruit);**
- L 3a2 - in regim grupat (cuplat);**
- L 3a3 - in regim izolat;**
- L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie;**
- L 3b1 - in regim continuu (insiruit);**
- L 3b2 - in regim grupat (cuplat);**
- L 3b3 - in regim izolat;**
- L 3c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi.**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- L 3a + L 3b + L 3c** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- L 3c** - in functie de conditiile geotahnice se pot realiza constructii terasate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- L 3a + L 3b + L 3c** - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
- L 3c** - realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- L 3a + L 3b + L 3c** - se interzic urmatoarele utilizari:
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp**. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- L 3a + L 3b + L 3c** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul	de	Dimensiune minima in	Dimensiune minima in	dimensiune minima in
---------	----	----------------------	----------------------	----------------------

construire	cazul concesionarii terenului*		zone protejate**		alte zone	
	Suprafata Mp.	front m.	Suprafata mp.	front m.	suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	350	14
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

* - conform Regulamentului General de Urbanism

** - conform situatiei existente si Regulamentului de constructiuni si alinieri pentru municipiul Cluj - 1933, exclusiv lotizarile protejate

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 3a1+L 3b1 - cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri.

L 3a2 + L 3a3 + L 3b2 + L 3b3 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **5.0** metri pe strazi de categoria II si I.

L 3c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcarele de a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L 3a1+L 3b1 - cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

L 3a2 + L 3b2 - cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

L 3a3 + L 3a2 - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de **3.0** metri.

L 3c - conform PUZ, cu respectarea conditionarilor anterioare de la articolul 6.

L 3b1 - in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

L 3a + L 3b + L 3c - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 3a + L 3b + L 3c - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **4.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 3a + L 3b + L 3c - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 3a + L 3b + L 3c - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 3a + L 3b + L 3c - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (**10** metri).

L 3a + L 3b - se admit depasiri de **1-2**metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 3a + L 3b + L 3c - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor,garajelor si anexelor.

L 3b – orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 3a + L 3b + L 3c - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 3a + L 3b + L 3c - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

L 3a + L 3b + L 3c - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 3a + L 3b + L 3c - POT maxim = 35%

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

L 3a + L 3b + L 3c - CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

L 4 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P - P+2 REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE NIVELURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici:

L 4a - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate:

L 4 a1 - cu locuinte proiectate standard izolate ;

L 4 a2 - cu locuinte proiectate standard cuplate;

L 4 a3 - fara locuinte standard, in regim izolat sau cuplat.

L 4b - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in zone protejate:

L 4 b1 - cu locuinte proiectate standard izolate ;

L 4 b2 - cu locuinte proiectate standard cuplate ;

L 4 b3 - fara locuinte standard, in regim izolat sau cuplat .

Problemele ridicate de aceasta subzone sunt variate, unele lotizari constituind reper pentru cel mai inalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Andrei Muresanu), altele , mai modeste, fiind viabile sau se aflandu -se intr-un stadiu avansat de uzura.

Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati

Procesul de reconstructie si modernizare a locuintelor de pe aceste lotizari este normal si inevitabil dar tranzitia la case mult mai mari si cu un numar mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potentiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii si de nemulumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea insonoritatii, iluminarii naturale, intimitatii locuintelor si de aparitia disonantelor intr-o zona coerenta, toate acestea avand cu efecte negative asupra valorii proprietatii si indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizarile cu case standard cuplate in care refacerea unei unitati de locuire semi-cuplata impune lucrari similare pentru unitatea cu care se cupleaza, mai ales daca intre cele doua constructii exista numai un zid comun.

Din aceste motive pentru eliberarea autorizatiei de construire se impune prezentarea unui plan de situatie cu integrarea in lotizare care sa ilustreze respectarea regulilor proprii lotizarii respective.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- L 4 a1 + L 4b1 - locuinte izolate;
- L 4a2 + L 4b2 - locuinte cuplate;
- L 4 a3 + L 4b3 - locuinte izolate si cuplate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- L 4 a + L 4b - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- L 4a + L 4b - se admite pentru modernizarea dotarii cu incaperi sanitare (bai,w.c.) a locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 m.p.
- L 4b - orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- L 4a + L 4b - se interzic urmatoarele utilizari:
 - functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- L 4b - se interzic orice interventii de natura sa contravina statutului de zona protejata si caracterului general al lotizarii.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- L 4a + L 4b - se mentin dimensiunile si forma parcellarului initial care variaza intre 300 si 500 mp. si au in general frontul la strada cuprins intre 12 - 14 metri pentru constructiile cuplate si 15 - 18 metri pentru constructiile izolate;
 - daca o parcela neconstruita dintr- o lotizare are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult 50.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- L 4a + L 4b** - se mentin retragerile din planurile initiale de lotizare care variaza de la lotizare la lotizare intre dispunerea cladirilor pe aliniament si circa **4.0** si **5.0** metri;
- se mentine limita pana la care se considera in planurile initiale parcela construibila (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L 4a + L 4b** - cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi in suprafata de maxim **12.0** mp. construiti la sol si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumatate din inaltime dar nu putin de **5.0** metri.
- L 4a2 + L4b2** - cladirile se vor dispune respectand sistemul de cuplare pe o adancime care nu va depasi **15** metri de la aliniament, cu o retagere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile de pe loturile invecinat incalca regula de cuplare iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;
- in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se va realiza izolat si va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de **3.0** metri daca frontul parcelei este de minim **12.0** m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- L 4a + L 4b** - nu este cazul
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (**2.20** m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- L 4a + L 4b** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- L 4a + L 4b** - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- L 4a + L 4b** - inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornise va respecta inaltimea maxima prevazuta prin proiectului initial al lotizarii;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia luarii in calculul CUT a unei suprafete suplimentare de minim **60%** din aria construita la sol a cladirii.
- L 4a2 + L4b2** - se interzice supraetajarea cladirilor standardizate cuplate daca nu se respecta Articolul 6 si daca nu se realizeaza simultan supraetajarea ambelor cladiri cuplate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- L 4a + L 4b** - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de ccladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea asbocimentului si tablei stralucitoare de alumiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

L 4b – orice interventie in zonele protejate se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 4a + L 4b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 4a + L 4b - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

L 4a + L 4b - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim **2.20 m.** inaltime si minim **1.80 m.** inaltime din care un soclu opac de **0.30** si vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu inaltime de maxim **2.20 metri** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 4a + L 4b - **POT maxim = 30%**

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

L 4a + L 4b - **CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren**
 - **CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren**

L 5 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L 5a - subzona locuintelor colective medii sau medii si inalte cu P+3 – P+8,10 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate;

L 5b - subzona locuintelor colective medii sau medii si inalte cu P+3 – P+8,10 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in zona protejata;

L 5c - subzona locuintelor colective medii sau medii si inalte cu P+3 – P+8,10 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in zona protejata.

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari,sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (8) adecvarea dupa caz la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:

- (1) - operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici;
- (2) - marimea unei operatiuni sa nu depaseasca un numar de maxim **1000** locuinte;
- (3) - locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim **30%** in orice operatiune de construire a locuintelor.
- (4) – sa se urmareasca adecvarea sistemului constructiv la cerintele geotehnice de construire pe terenuri in panta.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L 5a + L5b + L 5c - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 5a - locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuintele din cladiri colective inalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;

- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica, nu vor fi dispuse in cladiri colective inalte si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250 metri**.
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.

L 5b - cladirile medii de locuinte din zonele protejate se vor inscrie in exigentele acesteia si vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- L 5a + L 5c** - se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
 - se interzic urmatoarele lucrari:
 - ~ activitati productive;
 - ~ constructii provizorii de orice natura;
 - ~ depozitare en gros sau mic-gros;
 - ~ depozitari de materiale refolosibile;
 - ~ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - ~ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - ~ autobaze;
 - ~ statii de intretinere auto;
 - ~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - ~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

L 5b - se interzice realizarea cladirilor colective inalte de locuinte in zona protejata.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

L 5a + L 5c - conform PUZ

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

L 5b - se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;

- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcerului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 5a - conform PUZ cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si **6.0 metri** pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

- L 5b** - se va respecta situatia din zona protejata in cazul existentei retragerilor de la aliniament, retragerea noilor cladiri fiind egala cu diferenta dintre inaltimea la cornise a cladirii si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri;
- in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se pot dispune pe aliniamente daca inaltimea acestora nu depaseste distanta dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre inaltimea la cornise a cladirii si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri.
 - in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.
- L 5c** - cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L 5a + L 5c** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:
- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de **5.0** metri.
- L 5b** - in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii. In cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **3.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.
- L 5a + L5b + L 5c** - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- L 5a + L5b + L 5c** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:
- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- L 5a + L5b + L 5c** - cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- L 5a + L5b + L 5c** - conform PUZ si normelor in vigoare
- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 5a + L 5c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;

L 5c- se va limita inaltimea cladirilor colective medii la P+ 3 niveluri.

L 5b - in toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de **100** metri ;

- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 5a + L 5c - conform PUZ, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

L 5b - volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 5a + L5b + L 5c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 5a + L5b + L 5c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului liber;

- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

L 5a + L5b + L 5c - in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 5a + L5b + L 5c - POT maxim P+4,8 = 20%

- POT maxim P+3.4 = 30%

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

L 5a + L5b + L 5c - CUT maxim P+4,8 = 1.0

- CUT maxim P+3.4 = 0.8

**L 6 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - P+10
NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L 6a - subzona locuintelor colective inalte cu P+8,10 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate;

L 6b - subzona locuintelor colective inalte cu P+8,10 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in zona protejata;

L 6c - subzona locuintelor colective inalte cu P+8,10 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in noile extinderi.

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari,sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea dupa caz la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L 6a + L6c - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate de standard ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 6a + L6c - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 6a + L6c - se interzice conversia locuintelor in alte functiuni;

- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;

- se interzic urmatoarele lucrari:

~ activitati comerciale si productive;

~ constructii provizorii de orice natura;

~ depozitare en gros sau mic-gros;

~ depozitari de materiale re folosibile;

~ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

~ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

~ autobaze;

~ statii de intretinere auto;

~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

L 6b - se interzice realizarea cladirilor colective inalte de locuinte in zona protejata.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

L 6a + L6c - conform PUZ

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

L 6b - nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 6a - conform PUZ cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere:

- cladirile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazile de categoria III si **6.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente.

L 6b - nu este cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L 6a + L6c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

L 6b - nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 6a + L6c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

L 6b - nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 6a + L6c - cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

L 6b – nu este cazul.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 6a + L6c - conform PUZ si normelor in vigoare

- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

L 6b – nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 6a + L6c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este $P + 10$ niveluri; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri.

L 6b – nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 6a + L6c - conform PUZ, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;

L 6c – volumetria si tratatarea arhitecturala vor tine seama de rolul acestor cladiri inalte in configurarea siluetei generale a localitatii si de faptul ca acestea sunt perceptibile din toate directiile.

L 6b – nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 6a + L6c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

L 6b – nu este cazul.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 6a + L6c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului ramas liber;

- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

L 6a + L6c - in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. si vor fi dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.20** metri si vor fi opace sau transparente in functie ferintele de intimitate fata de vecinatati.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 6a + L6c - POT maxim = **20%**

L 6b – nu este cazul.

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

L 6a + L6c - CUT maxim = **1.0**

L 6b – nu este cazul.

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

- A 1 – Zona de activitati agro-industriale**
- A 2- Zona activitatilor productive si de servicii**
- A 2a - Subzona unitatilor predominant industriale**
- A 2b -Subzona unitatilor industriale si de servicii**
 - A 2b1 - Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere**
 - A 2b2 - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi legate de accesul pe cale ferata**
- A 2c - Activitati tertiare pentru zona industriala**
- A 3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii**
- A 4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate**
- A 5 - Parc de activitati**

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona)

- A1 - Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari,**
 - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor,
 - cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.
- A 2a - Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.**
- A 2b - Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.**
- A 2c - Activitati tertiare pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in S max de 3000 mp Adc (1500 mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.**
- A 3 - Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren**
- A 4 - Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren.**
- A 5 –Este necesara elaborarea PUZ - Activitati productive de mica amploare, servicii conexe, transporturi, depozitare**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A1, A2a, A2b1, A2b2

- Conform PUZ

- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Conform PUZ

- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

A1, A2, A3. - Se interzice amplasarea locuintelor

A4 - Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul Art.2

ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A sunt permise in mod exceptional urmatoarele:

Spital

Cabinete medicale

Spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A1, A2, A3, A4 - Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40,0** metri in toate UTR din zona **A** si o suprafata minima de **3000** mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.) In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **2** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A1, A2, A3, A4 - Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

10,0 metri pe strazile de categ. a II-a

6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1, A2, A3, A4 - In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta dacat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

- In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

A1, A2, A3, A4 - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1, A2, A3, A4 - Conform PUZ

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1, A2, A3, A4 - Conform PUZ

- Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

- Conform PUZ

A1, A2 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri

A3 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **9,0** metri

A4 - Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare

- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1, A2, A3, A4 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1, A2, A3, A4 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1, A2, A3, A4 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- A1, A2, A3, A4** - Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform PUZ, dar nu peste **50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- A1, A2** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10mc/mp** teren
A3, A4, A5 - Se recomanda ca in acest coeficient sa nu depaseasca **4,5 mc/ mp** teren

B-ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- B 1 - Centrul Balnear Somezeni;**
- B 2 - Subzona pentru case de vacanta.**

Pentru Centrul Balnear Somezeni si pentru zona caselor de vacanta care grupeaza mai mult de 6 parcele este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

B 1 - conform PUZ cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:

- tratament balnear;
- hoteluri cu facilitati pentru tratament balnear;
- restaurante;
- loisir in spatii acoperite si descoperite;
- mic comert pentru turism;

B 2 - case de vacanta cu locuire nepermanenta

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

B 1 - relizarea constructiilor si amenajarilor din interiorul limitei de protectie a sursei de namol terapeutic va fi conditionata de studiul de impact

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

B 1 - orice functiuni care nu au legatura cu functiunea de tratament balnear si turism

B 2 - orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

B 1 - conform PUZ si studiului de impact

B 2 - dimensiunea minima a loturilor va fi de 150 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

B 1 - conform PUZ

B2 - cladirile vor fi dispuse izolat si vor fi retrase cu minim 4.0 m. de la aliniament pe strazile de categoria III si 6,0 metri de la aliniament pe strazile de categoria II si I.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

B 1- conform PUZ

B 2 - cladirile vor fi retrese cu minim 3.0 m. dela limitele laterale ale parcelei si cu minim 5.0 m. de la limita posterioara a acesteia.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

B 1 - conform PUZ

B 2 - nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

B 1- conform PUZ

B 2 - parcelele sunt construibile numai daca au acces direct la un drum public sau beneficiaza de drept de trecere legal obtinut cu o latime de minim 3.0 m

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

B 1- conform PUZ

B 2 - vehiculele vor stationa numai in spatiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

B 1- conform PUZ cu recomandarea sa nu sa depaseasca inaltimea de 9.0 metri.

B 2 - maxim P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

B 1- conform PUZ;

B 2 - aspectul caselor de vacanta va fi in concordanta cu utilizarea acestora si cu caracterul zonei etnogeografice

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

B 1 - conform PUZ;

B 2 - in mod obligatoriu toata casele de vacanta vor fi racordate la o retea publica de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

B 1- conform PUZ;

B 2 - taierea oricarui arbore pentru realizarea unor constructii se va compensa in mod obligatoriu prin plantarea altor **cinci arbori** si replantarea acelora care in intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

B 1 - conform PUZ;

B 2 - imprejmuirile vor fi de maxim **2.20** m. si minim de **1.80** m. inaltime din care un soclu opac de **0.30** m. si o parte transparenta realizata din fier, plasa metalica sau lemn, dublate cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati vor fi opace si de maxim **2,20** m.inaltime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

B 1 - conform PUZ;

B 2 - case de vacanta P - POT=.20%
- case de vacanta P + 1 - POT= 20%

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

B 1 - conform PUZ.

B 2 - case de vacanta P - CUT= 0.2
- case de vacanta P + 1 - CUT= 0.3

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

- V 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat**
- V 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice**
- V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale**
- V 1c - Spatii plantate protejate**
- V 2 - spatii verzi publice cu acces limitat de folosinta specializata**
- V 2a - Gradini Botanice**
- V 2b - Parcul Expozitiei**
- V 2c - Muzeul Etnografic al Transilvaniei**
- V 2d - Gradina Zoologica**
- V 3 - spatii verzi pentru agrement**
- V 3a - Baze de agrement, parcuri de distractii**
- V 3b - Complexe si baze sportive**
- V 4 - spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede**
- V 5 - culoare de protectia fata de infrastructura tehnica**
- V 6 - paduri de agrement**
- V 7 - paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor**
- V 8 - paduri si fasii plantate de protectie sanitara**

Pentru Gradina Zoologica, noile baza de agrement, parcuri de distractii si pentru noile complexe si baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1 a - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

V 1b - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite

V 1c - se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;

V 2a + V 2b + V 2c + V 2d - sunt admise numai constructiile legate de programul specific functiunii specializate;

V 3a + V 3b - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

V 4 + V 5 + V 6 + V 7 + V 8 - conform legilor si normelor in vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V 1c - orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

V 6 - se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie deminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 1 - V 8 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

V 1 + V 2 - se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;

V 1c - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protajate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor

V 5 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

V 6 - se interzice realizarea caselor de vacanta in afara perimetrelor (subzona B 2) stabilite prin regulament

V 1 - V 8 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

V 1 - V 8 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 1 - V 8 conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- T 1 - Subzona transporturilor rutiere**
- T 1a - Unitati de transporturi izolate**
- T 1b - Unitati de transfer**
- T 2 - Zona transporturilor pe cale ferata**
- T 3 - Zona transporturilor aeriene**

Intrucat aspectul general al municipiului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar ca si de legatura dintre aeroport si centrul localitatii, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi dupa cum urmeaza:

T 1 + T 2 + T 3 - se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice;

T 2 - aspectul oferit de spatiul aferent caili ferate, constituind o carte de vizita pentru municipiu, va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T 1a - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;

T 1b - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, insataltii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;
- servicii pentru transportatorii in tranzit : moteluri, resaurante, loisir;

T 2 - instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor feroviare;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

T 3 - instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor de transporturi aeriane de bunuri si persoane;
-servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi aeriene;
- lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare asigurarii calitatii aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T 1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **8.0** metri pe strazi de categoria III si **10.0** metri pe strazi de categoria II si I;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T 1 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T 1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- intoate cazurile se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii.

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T 1- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T 1 - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1,20** metri inaltime;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T 1- inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T 1 - volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; in acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca in dosarul pentru autorizatia de construire sa se prezinte fotografii si documente grafice sugestive;

- fatadele posteriore si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T 1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T 1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T 1 - POT maxim = **50%**

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate

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

T 1 - CUT volumetric maxim = **15 mc./mp. teren**

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate

G-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală

G 2 - subzona cimitirelor

G 2a - subzona cimitirelor

G 2b - subzona cimitirelor protejate

G 1 - CUT maxim = 1.8 mp ADC / mp.teren

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G 1 - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

G 2 - cimitire

- capele

- spatii pentru administratie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G 2 b - in cimitirele care incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G 1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)0

- fara obiect -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G 1 - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minim **4.0** metri iar in zonele industriale la minim **8.0** metri pe strazi de categoria III si **10.0** metri pe strazi de categoria II si I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G 1 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- G 1** - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
 - in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- G 1**- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- G 1** - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- G 1**- inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- G 1** - volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
 - tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- G 1** - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- G 2** - se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- G 1** - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
 - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- G 2** - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- G 1** - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30 m.**, vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre

interior la **4.0** metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor vi retrase fata se aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

G 2 - imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G 1 - POT maxim = **50%**

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

G 2 – CUT maxim = **0.6** mp.ADC/mp.teren

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare;
- unitati de protectie civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- unitati de politie.

Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu de 0.30 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2.00 metri de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.

R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

R – constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

R – nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

R - pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

R – se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D.cu localizari recomandate in zona A;
- pentru noi birouri sunt admise localizari in zonele CA, CB , CM si CC.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

R - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim **4.0** metri in zonele C si la minim **8.0** metri pe strazile de categoria III sau **10.0** metri pe strazile de categoria II si I in zona A.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

R - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

R - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice.
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

R - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

R - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1,20** metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

R - înaltimea cladirilor nu va depasi înaltimea maxima admisa în unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

R- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înaltimele inconjuratoare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

R- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

R- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

R - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

R - POT maxim = 50%

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

R – C.U.T. maxim = 0.6 mp.ADC / mp. teren

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX . 1– ZONA REZERVATA PENTRU TRASEUL ARTEREI OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANSIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX. 1 - Zona prin care va trece traseul viitoarei artere ocolitoare a municipiului si care urmeaza a fi stabilita prin studii de specialitate, este formata dintr-o fasie de teren de 100 m. latime situata la sud de Cluj – Napoca, in lungul limitei teritoriului administrativ al municipiului si in proximitatea lizierei de nord a padurii Faget.

RESTRICTII PROVIZORII

EX. 1 - se interzice in mod provizoriu, pana la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseele viitoarei artere ocolitoare pentru traficul de tranzit.

EX. 2 – TEREN REZERVAT PENTRU ZONA LIBERA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX. 2 – Zona este rezervata pentru realizarea unei zone libere conditionata de transformarea aeroportului in aeroport international.

RESTRICTII PROVIZORII

EX. 2 – Se interzice in mod provizoriu pana la clarificarea situatiei aeroportului, realizarea oricaror constructii definitive.

EX.3 – TEREN REZERVAT PENTRU PLANTATIA DE PROTECTIE SANITARA A RAMPEI DE DESEURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX.3 – Avand in vedere durata de protectie a rampei de deseuri, se propune plantarea acestei zone

EX.3 – Realizarea unei plantatii inalte in limitele de protectie valabile dupa inchiderea rampei de deseuri.

ANEXA I

**DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

In prezentul Regulament Local de Urbanism in afara termenilor precizati prin "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, au fost utilizati si alti termeni avand urmatorul inteles:

ACTIVITATI TERTIARE = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala – Comisia Nationala de Statistica, 1992.

CENTRU DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupeaza cele mai importante servicii manageriale, tehnice si profesionale (grupate in cladiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, posta si telecomunicatii, agentii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre si galerii de expozitii, hoteluri, restaurante, comert general, specializat si de lux, servicii colective si personale, activitati ale diverselor organizatii economice, patronale si profesionale, loisir si sport in spatii acoperite, mici activitati productive specializate sau necesare pentru functionarea altor activitati din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura cabinete medicale, birouri de consultanta pentru impozitare etc.), strazi si pietete pietonale pentru loisir urban, parcaje multietajate. Institutiile si serviciile publice pot fi localizate in centrul de afaceri dar nu participa la definirea acestuia nici functional, nici ca indici POT si CUT. Centrele de afaceri sunt totodata privite ca principala concentrare de locuri de munca cu calificare medie si superioara din localitate.

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse pentru productie si / sau servicii din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – intre 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.

INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

POLI TERTIARI = grupari complexe de activitati predominant din sectorul tertiar care au rol strategic in dezvoltarea localitatii, se situeaza in locuri privilegiate ca sit si ca accesibilitate atat din exteriorul localitatii cat si din zona centrala si compenseaza lipsa spatiilor din centrul de afaceri, de care se deosebeste prin ponderea mai ridicata a activitatilor productive care totusi raman sub 30% din numarul angajatilor. Activitatile specifice polilor de dezvoltare sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru intreprinderi), financiar-bancare, de asigurari care sunt dispuse in cladiri specializate de birouri, in general inalte;
- servicii si institutii publice care nu au legaturi directe cu publicul si care fac parte din "industria

tertiarului” de culegere, prelucrare, stocare si difuzare a informatiei prin mijloace moderne de telecomunicatii (birouri teritoriale pentru impozite etc);

-

servicii profesionale (pentru persoane fizice si juridice), recomandabil a fi amplasate peste spatii comerciale sau in cladiri de maxim P+3 niveluri;

-

unitati de cercetare-dezvoltare;

-

centre de formare si perfectionare;

-

unitati productive cu tehnologii de varf, nepoluante si fara transporturi grele;

-

unitati productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unitati si persoanelor care se afla in cuprinsul polului teritar;

-

comert, servicii, restaurante, loisir pentru salariati si clienti;

-

expozite comerciale si expozitii cu vanzare numai pentru marfuri aflate in campanii promotionale si marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal;

-

hoteluri pentru afaceri;

-

locuinte cu partiu special, inchiriate de catre firme pe termen lung sau pentru locuinte care includ spatii pentru profesii liberale;

-

parcari multietajate.

ANEXA II

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA

- Codul Civil;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu completari 1998;
- Legea administratiei publice locale nr.69/1991 si completari 1997;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari in 1997;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic;
- Legea locuintei nr.114/1996 si completari in 1998;
- Legea apelor nr. 107/1994;
- Ordinul MLPAR nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Diferite alte reglementari tehnice in domeniu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National – sectiunile I-IV
- “Carta Verde” privind politica de dezvoltare regionala in Romania, elaborata de catre Guvernul Romaniei si Comisia Europeana.
- Regulament de constructiuni si alinieri pentru Municipiul Cluj, Tipografia Minerva, Cluj, 1933.