

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Tren Metropolitan Gilău-Florești-Cluj-Napoca-Baciu-Apahida-Jucu-Bonțida – Etapa 1 a sistemului de transport metropolitan Cluj Magistrala 1 de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea – COMPONENTA 1. MAGISTRALA 1 DE METROU

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Tren Metropolitan Gilău-Florești-Cluj-Napoca-Baciu-Apahida-Jucu-Bonțida – Etapa 1 a sistemului de transport metropolitan Cluj Magistrala 1 de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea – COMPONENTA 1. MAGISTRALA 1 DE METROU – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 952237/1/19.12.2025, conex cu nr. 846477/1/6.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 952259/433/19.12.2025, conex cu nr. 846494/433/6.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal –Tren Metropolitan Gilău-Florești-Cluj-Napoca-Baciu-Apahida-Jucu-Bonțida – Etapa 1 a sistemului de transport metropolitan Cluj Magistrala 1 de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea – COMPONENTA 1. MAGISTRALA 1 DE METROU;

Reținând Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj nr. 37 din 2.06.2025, Adresele nr. 29975 și nr. 30495/16.07.2025 a Consiliului Județean Cluj, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Tren Metropolitan Gilău-Florești-Cluj-Napoca-Baciu-Apahida-Jucu-Bonțida – Etapa 1 a sistemului de transport metropolitan Cluj Magistrala 1 de Metrou și Tren Metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea – COMPONENTA 1. MAGISTRALA 1 DE METROU, beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren aflat în proprietatea Statului român, în administrarea Ministerului Transportului și infrastructurii prin Municipiul Cluj-Napoca, delimitat conform Deciziei de expropriere nr. 443988/29.04.2024 și a anexei la decizie.

Suprafața reglementată specific prin PUZ de pe raza UAT Cluj-Napoca (~40,39 ha), cuprinde imobilele cu nr. cad. 355567, nr. cad. 355581, nr. cad. 355582, nr. cad. 355583, nr. cad. 355584, nr. cad. 355585, nr. cad. 355586, nr. cad. 355587, nr. cad. 355588, nr. cad. 355590, nr. cad. 355591, nr. cad. 355592, nr. cad. 355618, nr. cad. 355638, nr. cad. 355641, nr. cad. 355646, nr. cad. 355647, nr. cad. 355650, nr. cad. 355665, nr. cad. 355678, nr. cad. 355679, nr. cad. 355680, nr. cad. 355681 și nr. cad. 355692.

Suprafața reglementată specific prin P.U.Z. de pe raza UAT Florești (~19,98 ha), cuprinde imobilele cu nr. cad. 88150, nr. cad. 88151, nr. cad. 88152, nr. cad. 88153, nr. cad. 88162, nr. cad. 88163, nr. cad. 88164 și nr. cad. 88170.

Documentația reglementează:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

1. Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou din Zona Construită Protejată:

- **SZCP_IM1 - subzonă aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 1:**

H maxim admisibil: parapetul de protecție va avea maxim 1,2 m, semnalul M (stație metrou) va fi de maxim 3,5 m, înălțimea prizelor maxim 1 m, iar înălțimea liftului și a accesului la parcajul subteran pentru biciclete nu va depăși 4,5 m;

- **SZCP_IM2- subzonă aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 2:**

H maxim admisibil: înălțimea maximă a construcțiilor noi nu va depăși înălțimea clădirilor dominante din zonă. Este permisă depășirea clădirilor dominante din zonă cu maxim 1,5 m de structura prizelor de ventilație având acoperirea plată;

P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2;

2. Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou din exteriorul Zonei Construite Protejate:

- **IM – subzonă aferentă infrastructurii de metrou aflată în exteriorul ZCP**

H maxim admisibil: accesurile la stația de metrou vor fi de maxim 5 m, înălțimea prizelor maxim 2 m, iar înălțimea liftului și a accesului parcajului subteran pentru biciclete nu va depăși 4,5 m;

P.O.T. maxim = 15%, C.U.T. maxim = 0,3;

- **IM_v – subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație**

H maxim admisibil 2 m;

- **M – zonă mixtă**

H maxim: pentru clădiri comune–24 m la cornișă și 28 m înălțimea totală, respectiv P+6E+7Er;
pentru parcelele de colț vor avea la atic 35 m, respectiv P+8E;

P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 2,5;

- **Ms – zonă mixtă – Cartier Sopor**

H maxim: primul segment 18 m la cornișă, respectiv (1-3)S+P+3, P.O.T. maxim = 70%;
segmentul 2 va avea la cornișă 31 m, respectiv 35 m la coamă, P.O.T. maxim = 30%;

- **L – zonă de locuințe colective**

H maxim: 18 m la cornișă și 21 m înălțimea totală, respectiv P+4E+5Er;

P.O.T. maxim = 30%, C.U.T. maxim = 1;

- **Ls - zonă de locuințe colective - Cartier Sopor**

H maxim: 18 m la cornișă și 22 m înălțimea totală, respectiv (1-3)S+P+4E+Er;

P.O.T. maxim = 45%, C.U.T. maxim = 2;

- **Vl - zonă verde loisir**

H maxim: amenajări 4 m; parcajele subterane pentru biciclete 15 m;

P.O.T. maxim = 15%, C.U.T. maxim = 0,3;

- **Vs – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat – Cartier Sopor**

H maxim: 9 m la cornișă, respectiv (D)+P+1;

P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1;

- **Vpr – zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare și de reconstrucție ecologică**

P.O.T. maxim = 1%, C.U.T. maxim = 0,01;

- **Tm- zonă infrastructură supraterrană metrou – depou**

H maxim: înălțimea în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile teritoriale de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1;

COMUNA FLOREȘTI

- **IM1- zonă aferentă infrastructurii de metrou – stație metrou subterană**

Accesurile la stația de metrou vor fi de maxim 5 m, înălțimea prizelor maxim 2 m, înălțimea liftului maxim 4,5 m, iar înălțimea parcajului subteran pentru biciclete nu va depăși 13 m;

- IM2 – zonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou cu vestibul suprateran

Construcțiile vor fi de maxim 8 m, iar înălțimea parcajului subteran pentru biciclete nu va depăși 13 m;

- IM_v1 – zonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație

H maxim construcții 2 m;

- M – zonă mixtă

H maxim: clădiri comune – 24 m la cornișă și 28 m înălțimea totală, respectiv P+6E+7Er;

parcelele de colț cu clădiri care exclud locuirea vor avea la atic 35 m, respectiv P+8E;

P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 2,5;

-VI – zonă verde loisir

H maxim – amenajări 4 m; parcajele subterane pentru biciclete 15 m;

P.O.T. maxim = 15%, C.U.T. maxim = 0,3;

-P&R – parcare la sol

H maxim – amenajări 3 m; parcajele subterane pentru biciclete 13 m;

P.O.T. maxim = 15%, C.U.T. maxim = 0,3;

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

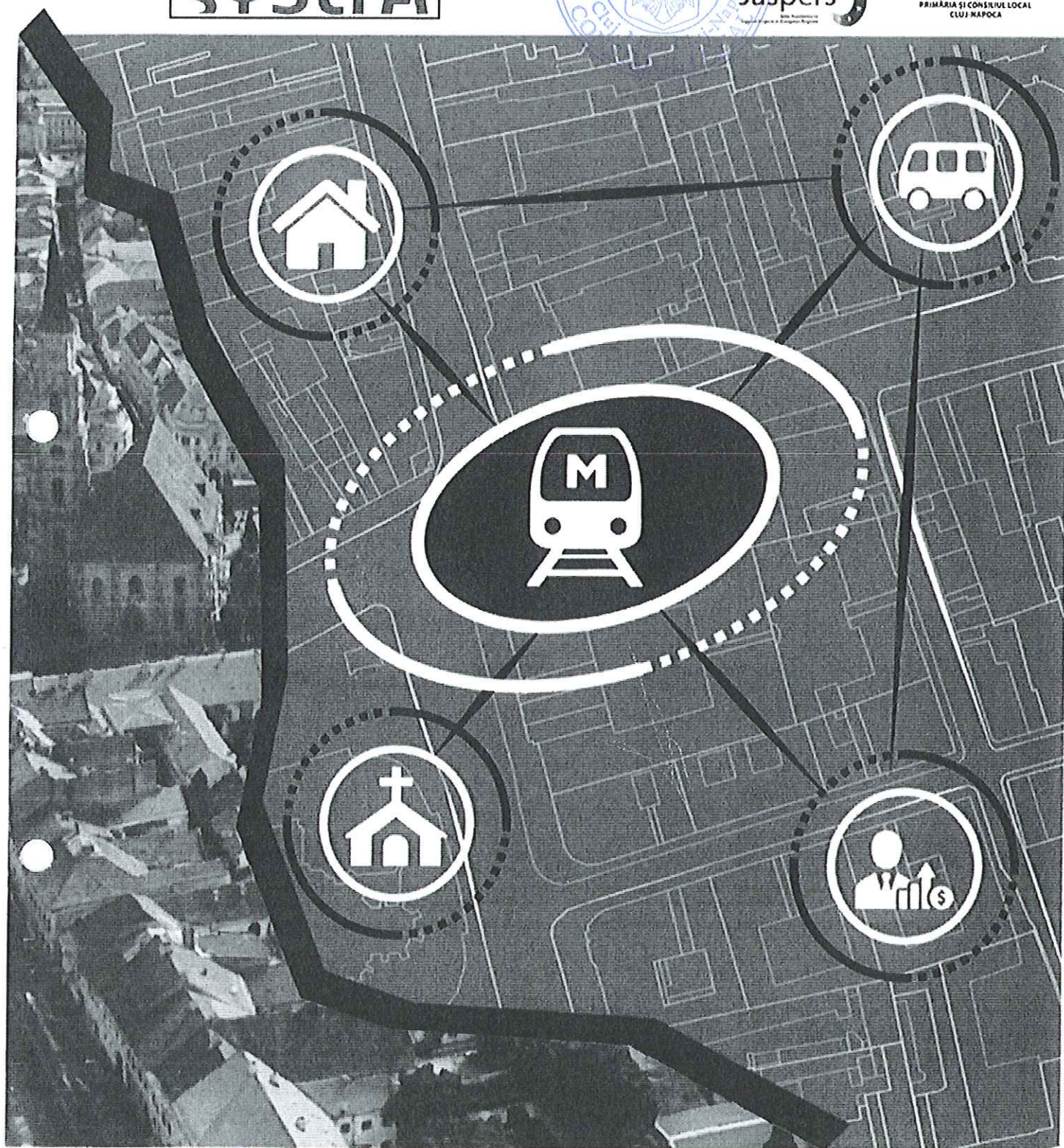
Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de zece ani de la aprobare.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





„SERVICII DE ELABORARE STUDII DE PRE-FEZABILITATE, FEZABILITATE, IMPACT ASUPRA MEDIULUI ȘI EVALUAREA STRATEGICĂ ADECVATĂ PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII „TREN METROPOLITAN GILĂU – FLOREȘTI – CLUJ-NAPOCA – BACIU – APAHIDA – JUCU – BONȚIDA” - ETAPA I A SISTEMULUI DE TRANSPORT METROPOLITAN RAPID CLUJ MAGISTRALA I DE METROU ȘI TREN METROPOLITAN, INCLUSIV LEGĂTURA DINTRE ACESTEA ȘI A STUDIILOR CONEXE VIITOARELOR OBIECTIVE DE INVESTIȚII CONFORM CERINȚELOR CAIETULUI DE SARCINI ȘI A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE”

COMPONENTA 1. MAGISTRALA I DE METROU

LIVRABIL A18(LM18). PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

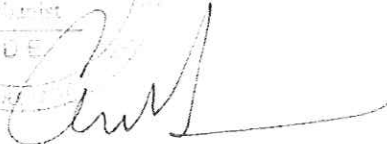
MARTIE 2025 - Contract nr. 201010/2020

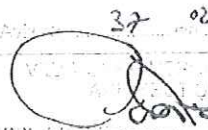
[Signature]

Număr de referință document	
Număr de referință intern EDMS	C201010/2020-A18LM18-PUZ-RLU.06
Număr de referință extern EDMS	

ID Revizie	Data	Descriere	Elaborat de	Verificat de	Aprobat de
0	05/2021	Varianta inițială	Cristina Cioacă	Marius Vlăsceanu	Ionel Oprea
	06/2021	Revizia 1	Cristina Cioacă	Marius Vlăsceanu	Ionel Oprea
	08/2021	Revizia 2	Cristina Cioacă	Marius Vlăsceanu	Ionel Oprea
	08/2021	Revizia 3	Cristina Cioacă	Marius Vlăsceanu	Ionel Oprea
	11/2021	Revizia 4	Cristina Cioacă	Marius Vlăsceanu	Ionel Oprea
	03/2022	Revizia 5	Cristina Cioacă	Marius Vlăsceanu	Ionel Oprea
	03/2025	Revizia 6	 Cristina Cioacă	 Marius Vlăsceanu	 Ionel Oprea

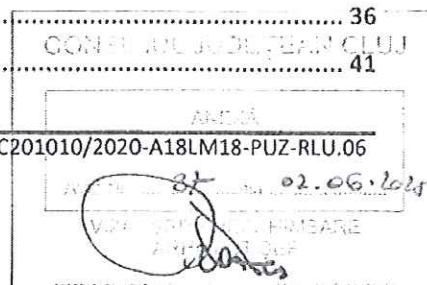
Semnătura

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
37 02.06.2025


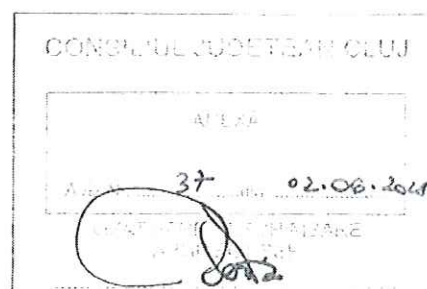
CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	5
1. DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1.1. Rolul RLU.....	5
1.2. Baza legală a elaborării	5
1.3. Domeniu de aplicare.....	6
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit ..	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	7
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor minime obligatorii	8
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	9
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	10
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	11
3.1. Unități și subunități funcționale	11
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE – MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	12
4.1. SZCP_IM1 - Subzona aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 1.....	12
4.2. SZCP_IM2 - Subzona aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 2.....	15
4.3. IM – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – aflată în exteriorul ZCP	18
4.4. IM_v – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație	21
4.5. M – Zonă mixtă.....	24
4.6. Ms – Zonă mixtă – Cartier Sopor.....	28
4.7. L - Zonă locuințe colective.....	32
4.8. Ls - Zonă locuințe colective – Cartier Sopor.....	36
4.9. VI – Zonă verde loisir.....	41



4.10. Vs – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat – Cartier Sopor.....	43
4.11. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.	46
4.12. Tm – Zonă infrastructură supratereană metrou - Depou	48

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE – COMUNA FLOREȘTI	51
5.1. IM1 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou subterană	51
5.2. IM2 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou cu vestibul supraterean	54
5.3. IM_v1 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație.....	56
5.4. M1 – Zonă mixtă.....	59
5.5. VI1 – Zonă verde loisir.....	63
5.6. P&R – Parcare la sol	65



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul RLU

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din PUG al Municipiului Cluj-Napoca și PUG al Comunei Florești (de ordin general și local), aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Autorizarea lucrărilor de construire în perimetrul studiat se va face de către Administrația publică locală în condițiile legii, cu respectarea reglementărilor instituite prin PUZ.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planul Urbanistic Zonal Magistrala 1 de Metrou Cluj.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de servire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de ~521 ha, suprafața care a generat studiul fiind de ~54 ha și este compusă din terenuri situate în Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca și Comuna Florești.

Pe zona ce face obiectul studiului, se propune realizarea Magistralei de Metrou 1 Cluj, ce face legătura între vestul Comunei Florești și estul Municipiului Cluj-Napoca.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul este elaborat în conformitate cu:

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în Planul Urbanistic General al Comunei Florești și prevederile documentațiilor de urbanism aprobate ulterior acestora, corelate cu prevederile documentațiilor în curs de avizare, reglementând inserția infrastructurii de metrou și implicațiile sale specifice.

1.3. Domeniu de aplicare

Reglementările cuprinse în prezentul PUZ pot fi folosite pentru autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor de utilitate publică și de amenajare a domeniului public.

Terenurile sunt situate în perimetrul administrativ al Municipiului Cluj-Napoca și al Comunei Florești. Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Florești și constituie act de autoritate al administrației publice.

Valabilitate și modificări

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială și legislația în vigoare.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament, cu respectarea impunerilor privind menținerea și conservarea spațiilor verzi conform OUG 114/2007. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor, cât și ulterior punerii în exploatare a liniei de metrou.

Pentru prevenirea oricăror posibile efecte negative asupra mediului înconjurător și implicit asupra calității construcțiilor de metrou, pe toată durata execuției structurilor subterane se va avea în vedere monitorizarea parametrilor care condiționează aspectele menționate mai sus. Monitorizarea reprezintă astfel un instrument operațional de decizie, ce permite adaptarea soluțiilor tehnice propuse, în raport cu situația concretă din teren.

Desfășurarea activității de monitorizare va fi posibilă numai în condițiile asigurării unui suport logistic necesar pentru:

- urmărirea nivelului apei subterane,
- urmărirea deformațiilor structurii de rezistență a tunelelor,
- urmărirea tasărilor suprafeței terenului precum și deformațiile masivului de pământ în adâncime, până la nivelul diametrului orizontal al tunelelor.

De asemenea, se impune efectuarea monitorizării tehnologice, care este o acțiune diferită comparativ cu monitorizarea calității factorilor de mediu și are ca scop verificarea periodică a stării și funcționalității echipamentelor și dotărilor aferente, respectiv:

- verificarea stării betoanelor și/sau a dalelor din structura platformelor;
- verificarea sistemelor de drenaj;
- verificarea canalelor colectoare;
- verificarea respectării zonelor de protecție a conductelor de apă, canalizare și a celor aferente cablurilor electrice;
- respectarea condițiilor și restricțiilor din acordul de mediu.

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

Din punct de vedere al impactului produs ca urmare a exploatării rețelei de metrou, precum și a protejării structurii de metrou în raport cu construcțiile adiacente se instituie Zona Minimă de Siguranță a Metroului și Zonă Minimă de Protecție a Metroului.

Zona Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) unde amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

Zona Minimă de Siguranță a Metroului cuprinde fașile de teren situate la stânga și la dreapta verticalelor exterioare ale construcțiilor subterane ale metroului, inclusiv terenul situat între verticalele exterioare ale construcțiilor subterane de metrou, în conformitate cu prevederile OMT 2031/2020.

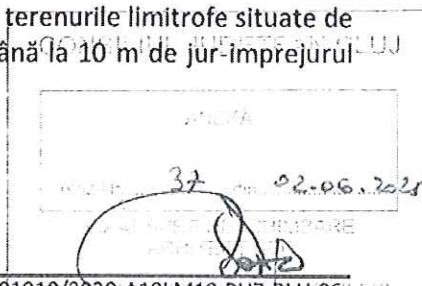
Zonă Minimă de Protecție a Metroului (cf. Planșei de reglementări) unde amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

Zona Minimă de Protecție a Metroului cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a verticalelor exterioare ale prizelor de aer, până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer, în conformitate cu prevederile OMT 2031/2020.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Din punct de vedere al siguranței circulației călătorilor se instituie **Zonă Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere** (cf. Planșei de reglementări) unde amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă.

Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a verticalelor exterioare ale accesului în stație, până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație, în conformitate cu prevederile OMT 2031/2020;



Sunt permise:

- sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parări supratereane/ subterane de biciclete);
- construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție sau în imediata vecinătate a acestora, identificate pe planșa de reglementări urbanistice drept "Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI" sau "Zonă cu restricții de înălțime în care este obligatorie obținerea avizului MAI", conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021.

Pentru zona de restricție identificată în planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională și în legendă drept "Zonă cu restricții de înălțime în care este obligatorie obținerea avizului MAI", înălțimea maximă a elementelor ce vor fi edificate și a ansamblurilor necesare edificării acestora nu va depăși 9 m față de cota terenului actual", conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021.

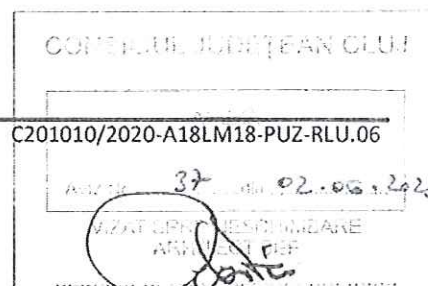
Modificarea poziției și numărului elementelor supratereane ale infrastructurii de metrou, față de planul de reglementări urbanistice anexat, este posibilă, fără elaborarea altei documentații de urbanism (în cazul în care prezentul regulament nu specifică obligativitatea elaborării unei astfel de documentații), doar dacă modificările au loc în cadrul zonei reglementate, respectă prevederile prezentului regulament și nu aduc servituți de niciun fel asupra loturilor învecinate.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor minime obligatorii

Pentru construcțiile aferente noii linii de metrou vor fi asigurate atât accesuri publice în stații - pentru publicul călător cât și accesuri tehnice.

Fiecare stație de metrou va fi prevăzută cu minim două accesuri pentru public, câte unul în fiecare capăt al stației (peronului). Acesta sunt impuse de cerințele privind siguranța publicului călător și a personalului propriu în caz de incendiu sau alte evenimente nedorite.

Accesurile tehnice sunt pentru personalul de întreținere și exploatare, amplasate mai ales în zona centralelor de ventilație și a stațiilor de pompare de pe interstație (câte un acces pentru fiecare centrală de ventilație în zona prizelor de aer).



Stațiile de metrou s-au amplasat în locurile de formare a fluxurilor de călători și în zonele de interes public: piețe, intersecții aglomerate, zone cu servicii și comerț importante la scara orașului și în proximitatea marilor dezvoltări preconizate, conform proiectelor în curs de avizare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Traseul de metrou nu va determina modificări semnificative a sistemului rețelelor edilitare existent. Eventualele modificări vor fi aduse doar ca urmare a necesității devierilor rețelelor edilitare existente în amplasamentul structurilor subterane de metrou în vederea execuției acestora. La solicitarea deținătorilor de rețele edilitare, noile trasee se vor corela cu noile modificări ale străzilor și vor fi dimensionate astfel încât să asigure capacitățile de transport corespunzătoare viitoarelor dezvoltări preconizate/proiectate în zona afectată de lucrările de metrou.

Realizarea devierilor de rețele va avea o grijă deosebită în adaptarea acestora la noua sistematizare, cu care ocazie să se asigure:

- capacitatea corespunzătoare de transport a cerințelor la nivelul de ocupare propus pentru perspectivă;
- asigurarea unor poziții corecte a rețelelor față de profilul transversal al străzii;
- asigurarea realizării unor rețele din materiale performante, care să le asigure o durată mare de funcționare, cu cât mai puține intervenții asupra sistemelor rutiere.

Problemele legate de sistemul de rețele edilitare existente sunt de asigurarea unor condiții de funcționare în siguranță, care implică eliminarea materialelor sensibile la acțiuni agresive, în special pentru rețelele purtătoare de fluide.

Principalele lucrări de devieri de rețele edilitare și refacere la situația definitivă și la capacitățile existente propuse a se realiza, pentru a se crea condițiile de execuție a lucrărilor de metrou sunt prevăzute în Studiul de Fezabilitate.

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

Noua linie de metrou va avea un traseu amplasat în marea sa parte în subteran. Traseul iese la suprafață, pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, între ultima stație și depou (amplasat la la suprafața terenului).

Cu toate că infrastructura de transport este realizată în subteran, vor exista construcții care se vor dezvolta deasupra nivelului terenului după cum urmează:

- vestibule supraterane (la Stația 1. și la Stația 2.);
- accesuri stații metrou (pietonal, de urgență, tehnic);
- evacuări de urgență;
- prize de ventilație.

În ceea ce privește aspectul exterior al construcțiilor, autorizarea acestora este permisă numai dacă nu se depreciază aspectul general al zonei.

Pentru implementarea liniei de metrou ușor se propun următoarele soluții tehnologice pentru realizarea structurii subterane:

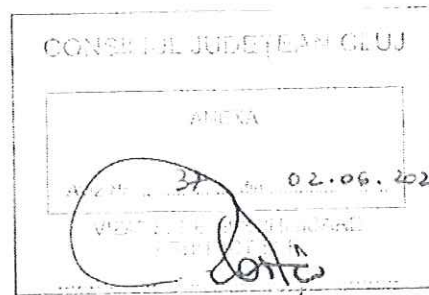
- *stații* (inclusiv accesuri și prize de ventilație) a căror execuție se realizează în săpătură deschisă în incintă de pereți mulați (cut & cover), rezultând incinte subterane cu o lățime de aprox. 22m cu lungimea variabilă;
- *galerii rectangulare interstație* a căror execuție se realizează în săpătură deschisă în incintă de pereți mulați (cut & cover), rezultând incinte subterane cu o lățime de aprox. 12m cu lungimea variabilă;
- *evacuări de urgență interstație* a căror execuție se realizează cu ajutorul unui cheson circular (VSM - Vertical Sinking Machine), rezultând o incintă circulară verticală cu diametrul de 12m;
- *tunele circulare interstație* a căror execuție se realizează cu ajutorul scutului (TBM – Tunnel Boring Machine), rezultând două tunele circulare cu diametrul de 5,7m cu lungimea variabilă.

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

Spațiile verzi vor fi prevăzute de la caz la caz în funcție de caracterul zonei și cerințelor urbanistice locale.

Accesurile nu se vor împrejmui, fiind construcții cu posibilitatea limitării accesului publicului atunci când se dorește acest lucru.

Zonele din vecinătatea prizelor centralelor de ventilație care asigură aerul proaspăt în subteran vor fi prevăzute cu amenajarea de spații verzi, astfel încât construcția de la suprafață să fie mascată într-un tablou natural de verdeață sau construcția poate fi amenajată/conformată în funcție de cerințele urbanistice din zonă. Nu este necesară realizarea de împrejurimi în aceste zone.



3. Zonificarea funcțională

3.1. Unități și subunități funcționale

În cadrul actualului Planul Urbanistic Zonal se regăsesc zone și subzone aparținând unități teritoriale de referință din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și din Planul Urbanistic General al Comunei Florești.

Față de reglementările stabilite în acestea, prezenta documentație adaugă doar regulile cu privire la posibilitățile de construire pe suprafețele de teren aflate în Zona Minimă de Siguranță a metroului, în Zona Minimă de Protecție a metroului și în Zona Minimă de Protecție – zonă de excludere a metroului, conform delimitărilor din planșa Reglementări urbanistice și modifică, acolo unde este cazul, în zona delimitată ca fiind aferentă investiției (Linia de Metrou Cluj), zonificare funcțională stabilită în Planurile Urbanistice Generale, aprobate (conform planșa Reglementări urbanistice).

Prezentul RLU are efecte juridice exclusiv în zonele aferente investiției – Linia de metrou Cluj.

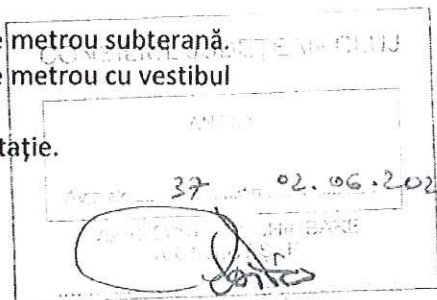
Municipiul Cluj-Napoca

1. Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou din Zona Construită Protejată:
 - SZCP_IM1 - Subzona aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 1
 - SZCP_IM2 - Subzona aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 2
2. Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou din exteriorul Zonei Construite Protejate:
 - IM – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – aflată în exteriorul ZCP
 - IM_v – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație.
 - M – Zonă mixtă.
 - Ms – Zonă mixtă – Cartier Sopor.
 - L - Zonă locuințe colective.
 - Ls - Zonă locuințe colective – Cartier Sopor.
 - VI – Zonă verde loisir.
 - Vs – Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat – Cartier Sopor.
 - Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.
 - Tm – Zonă infrastructură supraterană metrou - Depou

Comuna Florești

Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou:

- IM1 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou subterană.
- IM2 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou cu vestibul suprateran.
- IM_v1 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație.
- M1 – Zonă mixtă.
- VI1 – Zonă verde loisir.
- P&R – Parcare la sol.



4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – Municipiul Cluj-Napoca

Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou aflate în Zona Construită Protejată:

4.1. SZCP_IM1 - Subzona aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 1

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona face parte din Zona Construită Protejată reglementată astfel conform PUG Municipiul Cluj-Napoca și cuprinde terenurile afectate în perioada execuției Stațiilor de metrou 9, 11 și 12.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- acces stație subterană metrou și lift;
- acces de urgență metrou;
- priză de ventilație metrou;
- parcaj subteran biciclete;
- spațiu verde amenajat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parcări subterane de biciclete);
 - construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;

- extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- Pentru Autorizația de construire, în condițiile respectării prezentului regulament, conform conform Aviz MC nr. 241/U/2021:
 - se va elabora și aproba un PUD, având avizul Ministerului Culturii;
 - se va elabora Proiect de autorizație de construire pentru care se va obține avizul Ministerului Culturii.
- *Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție sau în imediata vecinătate a acestora, identificate pe planșa de reglementări urbanistice drept "Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI", conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021.*

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform planului de reglementări anexat.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planului de reglementări anexat.
- accesurile la stația de metrou vor fi amplasate în zona pietonală a profilului străzii, dar nu mai aproape de 1.50m de aliniamentul străzii.

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

- conform planului de reglementări anexat.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- accesul pietonal și accesul ocazional carosabil la elementele supraterane ale infrastructurii de metrou este obligatoriu.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- accesurile la stația de metrou nu vor fi acoperite. Parapetul de protecție va avea maxim 1.20m, iar semnalul (M – stație de metrou) va avea o înălțime maximă de 3.50m.
- înălțimea prizelor de ventilație nu va depăși 1.00m.
- înălțimea liftului și a accesului parcajului subteran pentru biciclete nu va depăși 4.50m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- construcțiile vor avea un finisaj neutru, transparent, în nuanțe naturale, specifice zonei protejate.
- parapetul accesurilor în stația de metrou și liftul vor avea structura metalică și geam laminat, iar finisajul prizelor de ventilației va fi realizat din tencuială decorativă, în nuanțe naturale. Acoperirea prizelor de ventilație se va realiza dintr-o confecție metalică, tip grătar.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- zona e echipată edilitar complet.
- toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- se recomandă mascarea prizelor de ventilație cu vegetație medie.
- suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale în nuanțe naturale, specifice zonei protejate.

14. ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

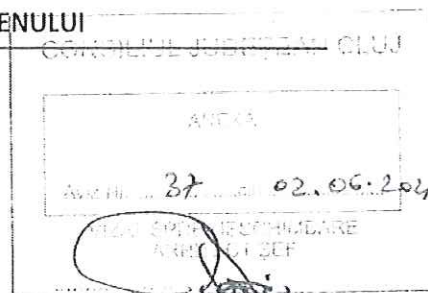
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- nu este cazul

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul



4.2. SZCP_IM2 - Subzona aferentă infrastructurii de metrou aflată în ZCP, tip 2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona face parte din Zona Construită Protejată reglementată astfel conform PUG Municipiul Cluj-Napoca și cuprinde terenurile afectate în perioada execuției Stației de metrou 10 și a evacuărilor de urgență de pe interstație.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- acces stație subterană metrou și lift;
- acces de urgență metrou;
- evacuare de urgență;
- acces tehnic metrou;
- priză de ventilație metrou;
- parcaj subteran biciclete;
- funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare;
- comerciale (terțiare) ;
- culturale;
- învățământ ;
- sănătate cu caracter ambulatoriu;
- turism.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect;
 - construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;

- lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- Pentru Autorizația de construire, în condițiile respectării prezentului regulament, conform conform Aviz MC nr. 241/U/2021:
- se va elabora și aproba un PUD, având avizul Ministerului Culturii;
 - se va elabora Proiect de autorizație de construire pentru care se va obține avizul Ministerului Culturii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se păstrează tipologia parcelarului, conform planului de reglementări anexat.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile aferente infrastructurii de metrou vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat.
- construcțiile ce vor adăposti și alte funcțiuni se vor amplasa în aliniament străzii.

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

- conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent (UTR ZCP_M1). Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.
- clădirile, altele decât cele care adăpostesc infrastructura metroului (acces, lift, priză de ventilație, acces de urgență) se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.
- se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 30 m, cu condiția să se aplice tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile aferente infrastructurii de metrou vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat.
- se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică și se va asigura accesul carosabil loturilor din vecinătatea nordică a zonei.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în subsolul / demisolul, doar pe zona edificabilului din planul de reglementări atașat și fără ca acesta să fie suprapus peste structura stației de metrou. De asemenea staționarea autovehiculelor se poate realiza în parterul clădirilor, fără ca parcajul să fie vizibil din circulația publică.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a construcțiilor noi nu va depăși înălțimea clădirilor dominante din zonă.
- este permisă depășirea înălțimii clădirilor dominante din zonă cu maxim 1.50m de structura prizelor de ventilație, a căror acoperire va fi plată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- arhitectura construcțiilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament.
- acoperirea clădirilor tip va fi șarpantă.
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli decorative pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- parapetul accesurilor în stația de metrou și liftul vor avea structura metalică și geam laminat, iar finisajul prizelor de ventilației va fi realizat din tencuială decorativă, în nuanțe naturale. Acoperirea prizelor de ventilație se va realiza dintr-o confecție metalică, tip grătar.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- zona e echipată edilitar complet.
- toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale în nuanțe naturale, specifice zonei protejate.

14. ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 60%
- pentru parcelele de colț - POT maxim = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,0
- pentru parcelele de colț - CUT maxim = 2,8

Unități teritoriale de referință aferente infrastructurii de metrou din exteriorul Zonei Construite Protejate, conform PUG:

4.3. IM – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – aflată în exteriorul ZCP

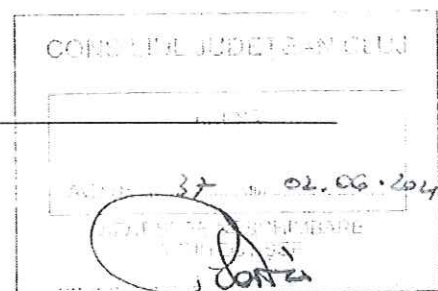
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stațiilor de metrou subterane 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 în jurul accesurilor călătorilor, accesurilor de urgență sau tehnice, evacuărilor de urgență și prizelor de ventilație (cf. Planșei de reglementări).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- acces stație subterană metrou și lift;
- acces de urgență metrou;



- acces tehnic metrou;
- evacuare de urgență;
- priză de ventilație metrou;
- parcaj supraterran biciclete;
- parcaj subteran biciclete;
- spațiu verde amenajat;
- circulație carosabilă;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, odihnă;
- acces auto pentru loturile din vecinătate;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parcări subterane de biciclete);
 - construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- Pentru Autorizația de construire, în condițiile respectării prezentului regulament, conform conform Aviz MC nr. 241/U/2021:
 - se va elabora și aproba un PUD, având avizul Ministerului Culturii;
 - se va elabora Proiect de autorizație de construire pentru care se va obține avizul Ministerului Culturii.
- *Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile*

de urbanism și emiterea
CONȘILUL JUDEȚEAN CLUJ

autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție sau în imediata vecinătate a acestora, identificate pe planșa de reglementări urbanistice drept “Zonă în care este obligatorie obținerea avizului MAI”, conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform planșei Reglementări urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planului de reglementări anexat.
- accesurile la stația de metrou vor fi amplasate în zona pietonală a profilului străzii, dar nu mai aproape de 1.50m de aliniamentul străzii.

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

- conform planului de reglementări anexat.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

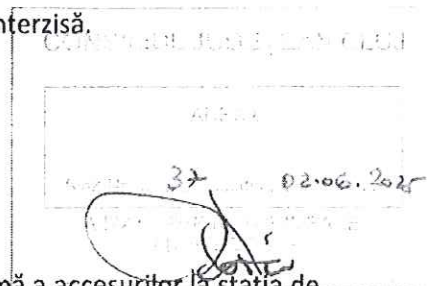
- acces auto pentru întreținere și intervenții la infrastructura de metrou va avea caracter ocazional și limitat.
- blocarea accesurilor auto și pietonale, chiar și temporar este interzisă.
- acces auto pentru loturile din vecinătate va fi asigurat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- accesurile la stația de metrou vor fi acoperite. Înălțimea maximă a accesurilor la stația de metrou nu va depăși de 5.00m.
- înălțimea prizelor de ventilație nu va depăși 2.00m.
- înălțimea liftului și a accesului parcajului subteran pentru biciclete nu va depăși 4.50m.



- înălțimea parcajului suprateran pentru biciclete nu va depăși 13.00m.
- construcțiile aflate în *Zona cu restricții de înălțime în care este obligatorie obținerea avizului MAI, înălțimea maximă a elementelor ce vor fi edificate și a ansamblurilor necesare edificării acestora nu va depăși 9 m față de cota terenului actual, conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021*

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- accesurile la metrou vor fi realizate din pereți cortină de sticlă și vor fi acoperite cu terase înierbate, în pantă.
- prizele de ventilație vor avea un finisaj rezistent la intemperii, din materiale durabile, similar cu cel al fondului construit din proximitate. Acoperirea prizelor de ventilație se va realiza dintr-o confecție metalică, tip grătar.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- se recomandă mascarea prizelor de ventilație cu vegetație medie.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea este interzisă,
- separarea de trotuar se va face prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii.

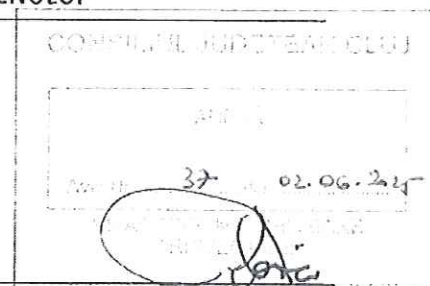
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 15%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,3



4.4. IM_v – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește pe traseul tunelurilor de metrou, interstațiilor, în jurul accesurilor de urgență sau tehnice, evacuărilor de urgență și prizelor de ventilație (cf. Planșei de reglementări).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

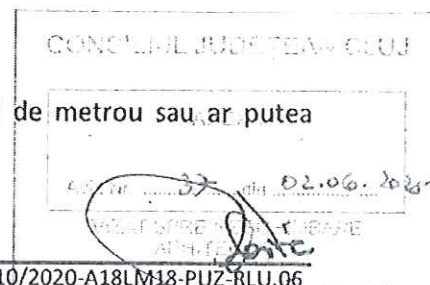
- acces de urgență metrou;
- acces tehnic metrou;
- priză de ventilație metrou;
- spațiu verde amenajat;
- circulație carosabilă;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, odihnă;
- acces auto pentru loturile din vecinătate;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parcuri subterane de biciclete);
 - construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

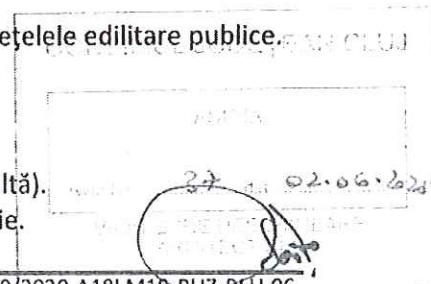
3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.



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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
 - conform planșei Reglementări urbanistice.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 - conform planului de reglementări anexat.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
 - conform planului de reglementări anexat.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
 - se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
 - acces auto pentru întreținere și intervenții la infrastructura de metrou avea caracter ocazional și limitat.
 - blocarea accesurilor auto și pietonale, chiar și temporar este interzisă.
 - acces auto pentru loturile din vecinătate va fi asigurat.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
 - nu este cazul.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
 - înălțimea construcțiilor nu va depăși 2.00m.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.
 - construcțiile vor avea un finisaj rezistent la intemperii, din materiale durabile, similar cu cel al fondului construit din proximitate.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
 - toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
 - se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
 - spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
 - se recomandă mascarea prizelor de ventilație cu vegetație medie.



14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea este interzisă,
- separarea de trotuar se va face prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fără obiect

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect

4.5. M – Zonă mixtă.

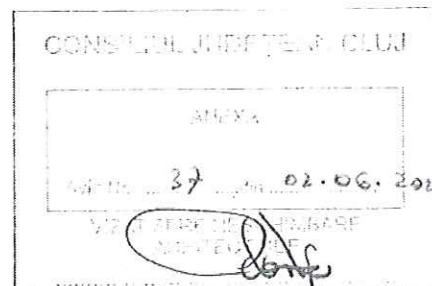
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stației de metrou 17 aflate în Municipiul Cluj-Napoca, în nordul Bd-lui Muncii și cuprinde o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției acesteia, de organizarea de șantier.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- locuințe;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;



- parcaj supratran biciclete;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonă Minimă de Protecție a Metroului amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- depozitare en gros.
- depozitare de materiale re folosibile.
- comerț en gros.
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. elemente supratrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual.
- construcții provizorii de orice natură.
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
 - clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
 - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
 - se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.
 - parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
 - se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.
 - alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

- pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
 - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de P+6E+7Er. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
 - pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de P+8E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow- window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. firdolele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile orientate spre circulația publică vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,5

4.6. Ms – Zonă mixtă – Cartier Sopor.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stației de metrou 19 aflate în Municipiul Cluj-Napoca, în zona Sopor și cuprinde o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției acesteia, de organizarea de șantier.

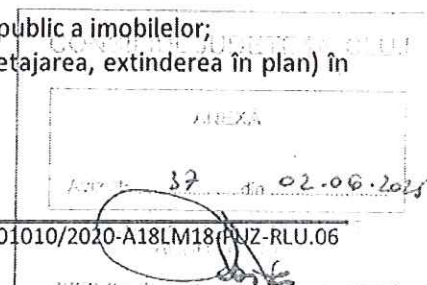
Este o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral cu parcelar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, de activități financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism.

- parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
 - volumetria clădirilor va fi organizată în 2 segmente pe verticală:
 - I. Primul segment cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – primele 3-4 niveluri (maxim P+3) cu P.O.T. 70%;
 - II. Al doilea segment cu structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism – nivelurile superioare, cu P.O.T. 30%;
- 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**
- în zonă Minimă de Protecție a Metroului amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
 - pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
 - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 - garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- 3. UTILIZĂRI INTERZISE**
- locuirea de orice tip.
 - activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en gros;
 - depozitare de materiale re folosibile;
 - comerț en detail în clădiri independente, mall;
 - comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
 - garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
 - elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
 - construcții provizorii de orice natură.
 - instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
 - reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
 - orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;





„SERVICIU DE ELABORARE STUDII DE PRE-FEZABILITATE, FEZABILITATE, IMPACT ASUPRA MEDIULUI ȘI EVALUAREA STRATEGICĂ ADECVATĂ PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII „TREN METROPOLITAN GIULU – FLOREȘTI – CLUJ-NAPOCA – BACIU – APAHIDA – JUCU – BONȚIDA” - ETAPA I A SISTEMULUI DE TRANSPORT METROPOLITAN RAPID CLUJ MAGISTRALA I DE METROU ȘI TREN METROPOLITAN, INCLUSIV LEGĂTURA DINTRE ACESTEA ȘI A STUDIILOR CONEXE VIITOARELOR OBIECTIVE DE INVESTIȚII CONFORM CERINTELOR CAIETULUI DE SARCINI ȘI A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE”
COMPONENTA 1. MAGISTRALA I DE METROU
LIVRABIL A18(LM18). PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ).REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
MARTIE 2025 - Contract nr. 201010/2020



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

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) să aibă front la stradă;
 - b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21m
 - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;
- se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.
- la nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

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

- de regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).
- în cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m;

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pletonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.



9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare.
- alte funcțiuni: – conform Anexei 2 din RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- clădirile multifuncționale vor fi organizate volumetric în 2 segmente distribuite pe verticală după cum urmează:
 - I. Primul segment cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale cu înălțimea maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3;
 - II. Următorul segment cu funcțiunile menționate la Secțiunea 2. Utilizări funcționale etajele 4, 5, 6, 7 (maxim 4 niveluri) și eventual 1 etaj retras care nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă de 31 m și înălțimea maximă a clădirii de 35 m.
 - III. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe ansamblul unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

- spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.
- în cazul în care este discontinuită în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulat cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. 1 maxim = 70% - pentru primul segment;
- P.O.T. 2 maxim = 30% - pentru al doilea segment.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,8

4.7. L - Zonă locuințe colective.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se află în proximitatea Stației de metrou 17 și cuprinde o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției acesteia, de organizarea de șantier, făcând trecerea între zona ULi/c - Zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici, reglementată conform PUG Municipiul Cluj-Cluj Napoca și zona M – zonă mixtă propusă în prezenta documentație.



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

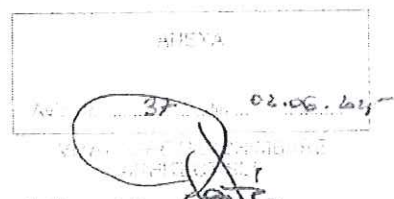
- locuințe colective medii cu standard mediu sau ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu restul locuințelor;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - funcțiunile complementare locuirii de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - curățătorii chimice;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale refoșabile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- posibilitatea construirii poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unor documentații PUD sau PUZ, după caz (divizare în mai mult de trei parcele,...).
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
 - adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;
 - să aibă formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 m pe străzi de categoria III și 6.0 m pe străzi de categoria II, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

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

- clădirile vor fi construite în regim izolat, vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+4E+5Er. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M. In acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită.
- raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- se vor organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- în interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre circulația publică vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,0

4.8. Ls - Zonă locuințe colective – Cartier Sopor.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stației de metrou 19 aflate în Municipiul Cluj-Napoca, în zona Sopor și cuprinde o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției acesteia, de organizarea de șantier.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie, de parcellar omogen și regulat, rezultat al operațiunii de urbanizare aferentă PUZ Masterplan Sopor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu parter comercial (funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică).

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

- atât accesul publicului, cât și accesurile de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesurile locuințelor;
- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accesuri înspre aceste spații;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică.
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:
 - a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - b) să aibă acces public limitat (ocazional);
 - c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- depozitare en gros.
- depozitare de materiale re folosibile.
- comerț en gros.
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- construcții provizorii de orice natură.
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - e) să aibă front la stradă;
 - f) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
 - g) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
 - h) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp;
- se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.
- clădirile de locuit vor avea adâncimea tronsonului paralel cu strada de maxim 14 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim închis.
- la nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 1,5 m și de maxim 2,5 m din aliniament sub formă de consolă sau portic.

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

- de regulă imobilele se vor amplasa în sistem închis (front continuu).
- în cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.
- în cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit să fie dispuse față în față.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:
 - a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
 - b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.
- este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces

la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe:
 - un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
 - două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.
- Alte funcțiuni: – conform Anexei 2 din RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca, atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor aplica cumulativ următoarele criterii: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire.
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- raportul plin-gol va fi cel specific programului.

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.
- distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- în interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.
- eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

- spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea.
- în cazul în care este discontinuită în frontul continuu al cvartalului se va dispune o împrejmuire structurată articulat cu registrul parterului clădirii de pe parcela respectivă.
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

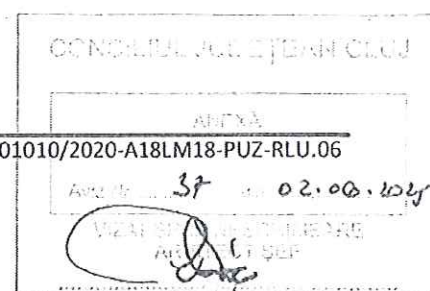
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 45%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,0



4.9. VI – Zonă verde loisir.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stației de metrou 16, între aceasta și Parcul Aurel Vlaicu.

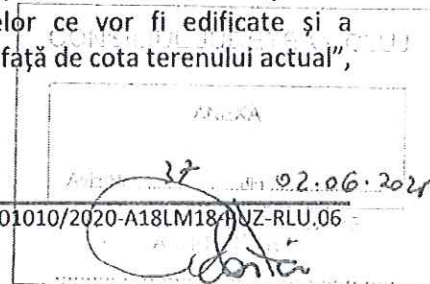
SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- parcaj supraterran biciclete;
- parcaj subteran biciclete;
- spațiu verde amenajat;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție sau în imediata vecinătate a acestora, identificate pe planșa de reglementări urbanistice "Zonă cu restricții de înălțime în care este obligatorie obținerea avizului MAI", conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021.
- pentru zona de restricție identificată în planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională și în legendă drept "Zonă cu restricții de înălțime în care este obligatorie obținerea avizului MAI", înălțimea maximă a elementelor ce vor fi edificate și a ansamblurilor necesare edificării acestora nu va depăși 9 m față de cota terenului actual", conform adresă MAI nr. 560.098 din 28.07.2021.



- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platformele pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform planșei Reglementări urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea parcajelor supraterrane pentru biciclete se va face la minim 5.00m față de aliniament.
- amplasarea pentru restul amenajărilor se va stabili în baza unei documentații PUD.

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

- amplasarea parcajelor supraterrane pentru biciclete se va face la minim 5.00m față de limitele laterale și posterioare.
- amplasarea pentru restul amenajărilor se va stabili în baza unei documentații PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se va stabili în baza unei documentații PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

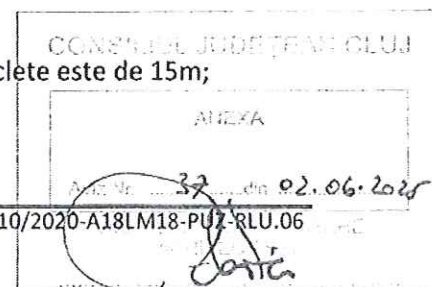
- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei vor avea caracter ocazional și limitat.
- accesurile carosabile ocazionale vor fi separate de accesurile velo și pietonale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă a parcajelor supraterrane pentru biciclete este de 15m;
- pentru restul amenajărilor înălțimea maximă este de 4.00m.



11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- în zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 15%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,3

4.10. Vs – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat – Cartier Sopor.

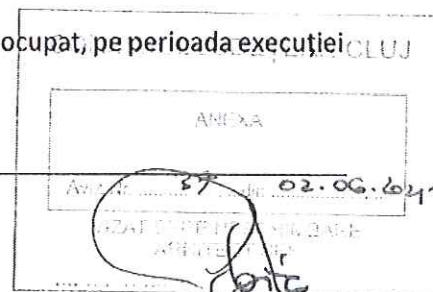
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește în zona Sopor și cuprinde o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției tunelului de metrou, de organizarea de șantier.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

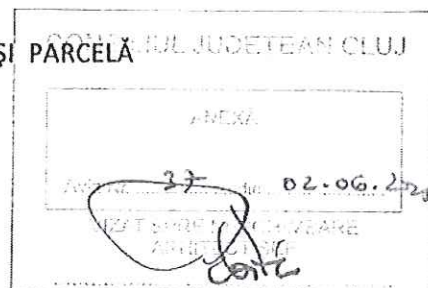
- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;



- edicule, componente ale amenajării peisagere;
 - construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
 - grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
 - acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platformele pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
3. UTILIZĂRI INTERZISE
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
- conform planșei Reglementări urbanistice.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- se va stabili în baza unei documentații PUD.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
- se va stabili în baza unei documentații PUD.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- se va stabili în baza unei documentații PUD.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
- se va stabili în baza unei documentații PUD.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG.



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- în zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va stabili, după caz, prin P.U.D.
- suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

- se va stabili în baza unei documentații PUD.

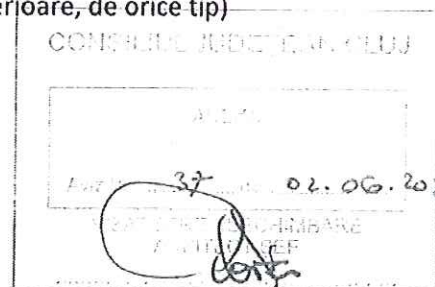
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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



4.11. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- spații verzi cu acces public:
 - sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
 - mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
 - edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
 - construcții subterane;
 - căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

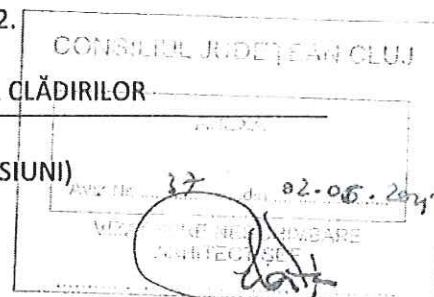
3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- nu este cazul.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

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

- nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
- acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

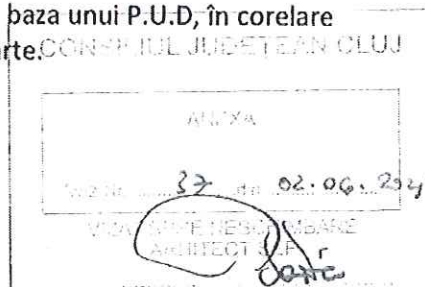
- zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.
- se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- în cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

14. ÎMPREJMUIRI

- se va stabili în baza unei documentații PUD.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,01

4.12. Tm – Zonă infrastructură supratrană metrou - Depou

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește pe terenul unde metroul iese la suprafață, pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, după ultima stație, Stația de metrou 19.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- depou;
- stații de călători și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării metroului;
- clădiri de birouri administrative (dispecerat);
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 300 mp, cu un front la stradă de minim 5 metri;
- pentru construcțiile și instalațiile tehnologice conform studiilor de specialitate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile de birouri se vor retrage la o distanță de minim 5,0 metri față de aliniament.

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

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și tratate peisagistic.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

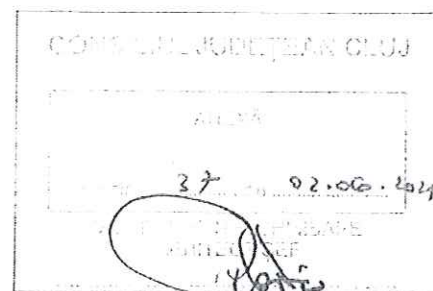
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1



5. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – Comuna Florești

5.1. IM1 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou subterană

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent stațiilor de metrou subterane, în jurul accesurilor călătorilor, accesurilor de urgență sau tehnice, evacuărilor de urgență și prizelor de ventilație (cf. Planșei de reglementări).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- acces stație subterană metrou și lift;
- acces de urgență metrou;
- acces tehnic metrou;
- pasarelă pietonală;
- priză de ventilație metrou;
- parcaj suprateran biciclete;
- parcaj subteran biciclete;
- spațiu verde amenajat;
- circulație carosabilă;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, odihnă;
- acces auto pentru loturile din vecinătate;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parcuri subterane de biciclete);

- construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform planșei Reglementări urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planului de reglementări anexat.
- accesurile la stația de metrou vor fi amplasate în zona pietonală a profilului străzii, dar nu mai aproape de 1.50m de aliniamentul străzii.

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

- conform planului de reglementări anexat.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

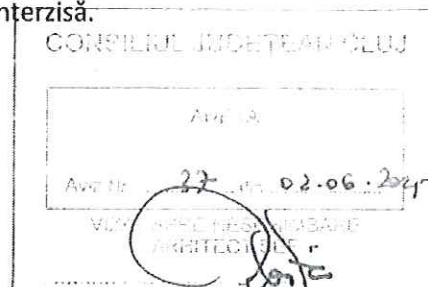
- se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- acces auto pentru întreținere și intervenții la infrastructura de metrou avea caracter ocazional și limitat.
- blocarea accesurilor auto și pietonale, chiar și temporar este interzisă.
- acces auto pentru loturile din vecinătate va fi asigurat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul.



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- accesurile la stația de metrou vor fi acoperite. Înălțimea maximă a accesurilor la stația de metrou nu va depăși de 5.00m.
- înălțimea prizelor de ventilație nu va depăși 2.00m.
- înălțimea liftului nu va depăși 4.50m.
- înălțimea parcajului supraterran pentru biciclete nu va depăși 13.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- accesurile la metrou vor fi realizate din pereți cortină de sticlă și vor fi acoperite cu terase înierbate, în pantă.
- prizele de ventilație vor avea un finisaj rezistent la intemperii, din materiale durabile, similar cu cel al fondului construit din proximitate. Acoperirea prizelor de ventilație se va realiza dintr-o confecție metalică, tip grătar.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- se recomandă mascarea prizelor de ventilație cu vegetație medie.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea este interzisă,
- separarea de trotuar se va face prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii.

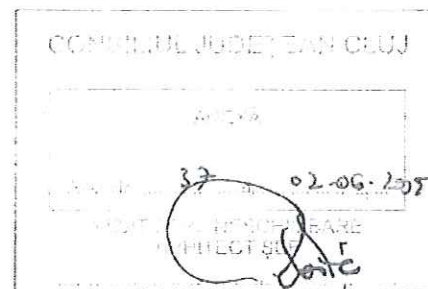
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fără obiect

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect



5.2. IM2 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – stație de metrou cu vestibul suprateran

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent stațiilor de metrou subterane, cu vestibul suprateran – Stația de metrou 1 și 2 (cf. Planșei de reglementări).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- stație metrou cu vestibul suprateran;
- parcaj suprateran biciclete;
- parcaj subteran biciclete;
- spațiu verde amenajat;
- circulație carosabilă;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, odihnă;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parcuri subterane de biciclete);
 - construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform planșei Reglementări urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planului de reglementări anexat.
- accesurile la stația de metrou vor fi amplasate în zona pietonală a profilului străzii, dar nu mai aproape de 1.50m de aliniamentul străzii.

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

- conform planului de reglementări anexat.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- acces auto pentru întreținere și intervenții la infrastructura de metrou avea caracter ocazional și limitat.
- blocarea accesurilor auto și pietonale, chiar și temporar este interzisă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

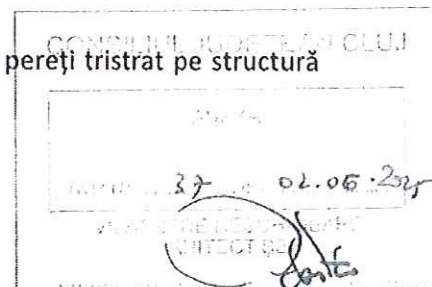
- înălțimea maximă a construcțiilor este de 8.00m.
- înălțimea parcajului supraterran pentru biciclete nu va depăși 13.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- construcțiile vor fi realizate din pereți cortină de sticlă și/sau pereți tristrat pe structură ușoară, cu față decorativă.
- finisajul nu va deranja vecinătățile.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.



- toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea este interzisă,
- separarea de trotuar se va face prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fără obiect

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect

5.3. IM_v1 – Subzonă aferentă infrastructurii de metrou – interstație

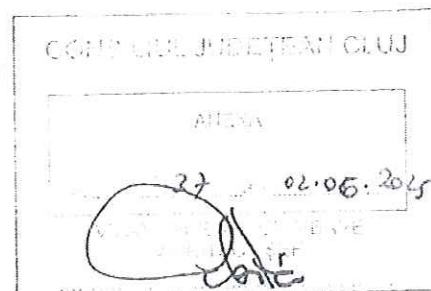
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește pe traseul tunelurilor de metrou, în jurul accesurilor de urgență sau tehnice, evacuărilor de urgență și prizelor de ventilație (cf. Planșei de reglementări).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- acces de urgență metrou;
- acces tehnic metrou;
- priză de ventilație metrou;
- spațiu verde amenajat;
- circulație carosabilă;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, odihnă;
- acces auto pentru loturile din vecinătate;



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului (până la 15 m de jur-imperejurul prizelor de aer) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă sau existentă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- în Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere (până la 10 m de jur-imperejurul accesului în stație) amplasarea oricărei construcții provizorii sau definitive, cu excepția amplasării panourilor publicitare este interzisă. Sunt permise:
 - sunt permise construcțiile conform prezentului proiect (construcții ale metroului și parcări subterane de biciclete);
 - construcții subterane, altele decât cele de metrou, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de reabilitare, consolidare, protejare, restaurare, conservare a construcțiilor existente cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente, fără diminuarea Zonei Minime de Protecție a Metroului, cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
 - lucrări de întreținere a construcțiilor existente fără avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

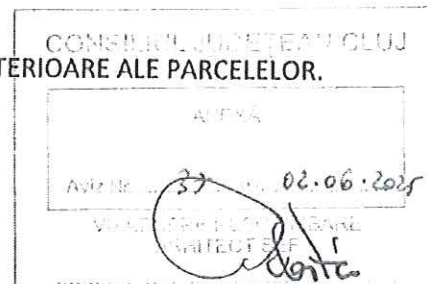
- conform planșei Reglementări urbanistice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planului de reglementări anexat.

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

- conform planului de reglementări anexat.



7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta distanțele impuse de Zona Minimă de Protecție a Metroului – zonă de excludere, conform planului de reglementări anexat.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- acces auto pentru întreținere și intervenții la infrastructura de metrou avea caracter ocazional și limitat.
- blocarea accesurilor auto și pietonale, chiar și temporar este interzisă.
- acces auto pentru loturile din vecinătate va fi asigurat.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea construcțiilor nu va depăși 2.00m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- construcțiile vor avea un finisaj rezistent la intemperii, din materiale durabile, similar cu cel al fondului construit din proximitate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- se recomandă mascarea prizelor de ventilație cu vegetație medie.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea este interzisă,
- separarea de trotuar se va face prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fără obiect

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ALFABETIC
37 02.06.2025
VISEZ ÎN NOMELE
/ ÎN NOMELE
/ ÎN NOMELE

5.4. M1 – Zonă mixtă.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stațiilor de metrou 1 și 2 aflate în Comuna Florești și cuprinde o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției acestora, de organizarea de șantier.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

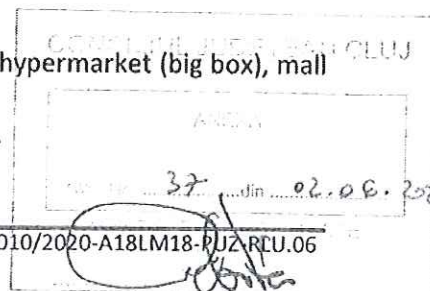
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- locuințe;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- parcaj supraterran biciclete;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- depozitare en gros.
- depozitare de materiale re folosibile.
- comerț en gros.
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.



- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual.
- construcții provizorii de orice natură.
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.
- alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
 - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de P+6E+7Er. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
 - pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de P+8E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow- window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. firișele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

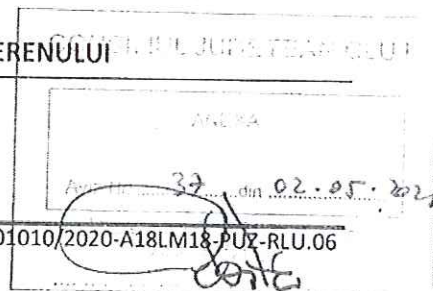
14. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre circulația publică vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%



16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,5

5.5. VI1 – Zonă verde loisir.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stației de metrou 2, cuprinzând o parte din terenul ce va fi ocupat, pe perioada execuției acesteia, de organizarea de șantier.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

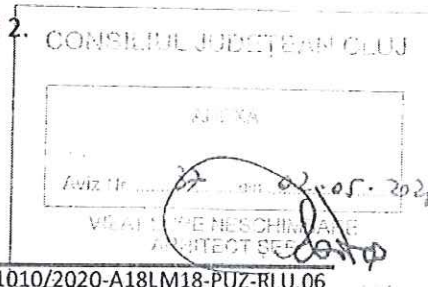
- parcaj supratean biciclete;
- parcaj subteran biciclete;
- spațiu verde amenajat;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- facilități metrou, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platformele pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

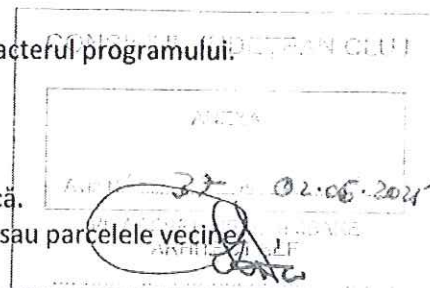
3. UTILIZĂRI INTERZISE

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



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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
 - conform planșei Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 - amplasarea parcajelor supraterane pentru biciclete se va face la minim 5.00m față de aliniament.
 - amplasarea pentru restul amenajărilor se va stabili în baza unei documentații PUD, cu excepția facilităților pentru metrou.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
 - amplasarea parcajelor supraterane pentru biciclete se va face la minim 5.00m față de limitele laterale și posterioare.
 - amplasarea pentru restul amenajărilor se va stabili în baza unei documentații PUD, cu excepția facilităților pentru metrou.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
 - se va stabili în baza unei documentații PUD, cu excepția facilităților pentru metrou.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
 - acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei vor avea caracter ocazional și limitat.
 - accesurile carosabile ocazionale vor fi separate de accesurile velo și pietonale.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
 - înălțimea maximă admisă a parcajelor supraterane pentru biciclete este de 15m;
 - înălțimea maximă admisă a parcajelor supraterane pentru biciclete este de 15m;
 - pentru restul amenajărilor înălțimea maximă este de 4.00m.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.
 - arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
 - se va da o atenție deosebită iluminatului public.
 - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
 - se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.



- în zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 15%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,3

5.6. P&R – Parcare la sol.

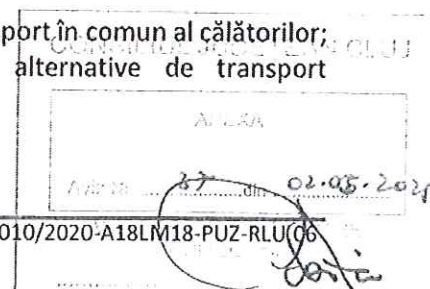
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește adiacent Stației 1 de metrou, pe teritoriu Comunei Florești, între aceasta și strada de legătură cu Centura Metropolitană, propusă.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- acces de urgență metrou;
- acces tehnic metrou;
- priză de ventilație metrou;
- construcții, amenajări și instalații aferente sistemul de circulații publice (carosabil, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanturi, rigole, taluzuri, șanturi de gardă, ziduri de sprijin, lucrări de sistematizare verticale, pasarele, mijloace de semnalizare rutieră activă sau pasivă etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente sistemului de transport în comun al călătorilor;
- construcții, amenajări și instalații aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- parcaj supraterran biciclete;



- cai de comunicație special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor;
- spații verzi publice cu acces nelimitat, fașii plantate;
- se vor adopta măsuri pentru reducerea poluării fonice față de vecinătăți prin utilizarea de materiale fonoabsorbante, perdele de vegetație, sistematizare verticală și alte măsuri similare între construcțiile și amenajările generatoare de disconfort și vecinate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în Zonă Minimă de Siguranță a Metroului (cf. Planșei de reglementări) amplasarea oricărei construcții, instalație sau amenajare nouă se poate face numai după obținerea Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care ar putea afecta funcționarea infrastructurii de metrou sau ar putea împiedica evacuarea în siguranță a galeriei.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform planșei Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

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

- nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

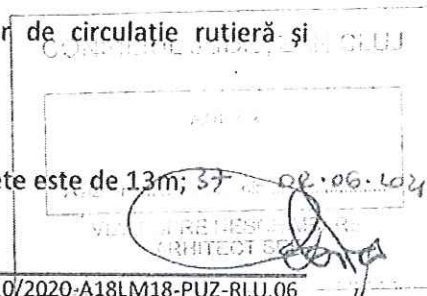
- accesul pietonal și rutier se va realiza conform planșei Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara fluxurilor de circulație rutieră și pietonală.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă a parcajului suprateran pentru biciclete este de 13m; 37
- pentru restul amenajărilor înălțimea maximă este de 3m.



11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere se vor înnierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, ținându-se cont de considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea nu este necesară.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

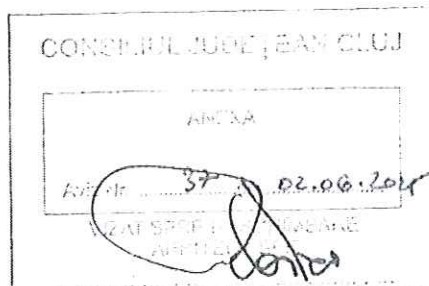
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 15%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,3

Întocmit,
urb. Cristina Cioacă

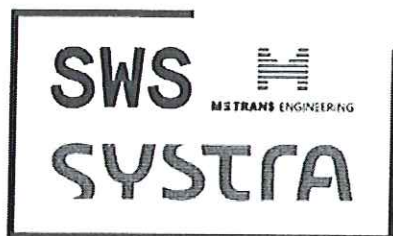




„SERVICII DE ELABORARE STUDII DE PRE-FEZABILITATE, FEZABILITATE, IMPACT ASUPRA MEDIULUI ȘI EVALUAREA STRATEGICĂ ADECVATĂ PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII „TREN METROPOLITAN GILĂU – FLOREȘTI – CLUJ-NAPOCA – BACIU – APAHIDA – JUCU – BONȚIDA” - ETAPA 1 A SISTEMULUI DE TRANSPORT METROPOLITAN RAPID CLUJ MAGISTRALA I DE METROU ȘI TREN METROPOLITAN, INCLUSIV LEGĂTURA DINTRE ACESTEȘI ȘI A STUDIILOR CONEXE VIITOARELOR OBIECTIVE DE INVESTIȚII CONFORM CERINȚELOR CAIETULUI DE SARCINI ȘI A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE”

COMPONENTA 1. MAGISTRALA I DE METROU

LIVRABIL A18(LM18), PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ), REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
MARTIE 2025 - Contract nr. 201010/2020



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

www.swsglobal.com

www.systra.com

www.me-trans.ro

