

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare – str. Moș Ion Roată – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 350228/9.06.2021, conex cu nr. 152591/3.03.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 350831/10.06.2021, conex cu nr. 152594/3.03.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z de urbanizare – str. Moș Ion Roată, beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., S.D.C. Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Investments S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 92 din 1.04.2020, Avizul arhitectului șef nr. 7 din 14.01.2021 și nr. 32 din 3.03.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 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 Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – str. Moș Ion Roată; beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., SDC Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Investments S.R.L., cu regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

În vederea urbanizării teritoriului s-a întocmit un plan director (masterplan) pentru teritoriul încadrat în U.T.R. ULc/PUZ, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea circulației și delimitarea și etapizarea procesului de urbanizare. Conform planșei U-03-Plan general de amplasare - Masterplan, realizarea investiției va cuprinde 6 etape. Teritoriul reglementat specific în etapa 1 prin prezentul P.U.Z. cuprinde o suprafață de 4.6 ha, respectiv imobilele identificate prin nr. 339820, nr. cad. 300880, parte din imobilul cu nr. cad. 300863 și parte din imobilul cu nr. cad. 300879.

Prin P.U.Z. etapa 1 se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective;

- *utilizări admise cu condiționări*: funcțiuni terțiare (comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – cf. Anexei 1 la Regulament P.U.G., amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate), funcțiuni de turism (hotel de apartamente);

- *principiul de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de plan parcelar și regulament local

de urbanism;

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1, astfel:

- P1 – parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal;
- P2 – parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal;
- P3 – parcelă cu restricție de construire MAPN;
- P4 – subzonă S_Va din cadrul UTR Lc1;
- P5 – subzona S_Is1 din cadrul UTR Lc1;
- P6, P7, P8, P9 – parcele cu destinație de drum.

Parcela P2 poate fi utilizată neparcelat sau parcelat, caz în care parcelele rezultate trebuie să aibă front la stradă și suprafață mai mare de 3000 mp.

- *înălțimea maximă admisă*: clădirile vor fi înscrise într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului, (1-3)S+P+11E+R;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,65 – la nivelul ansamblului;

- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acestea pot avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

Pentru parcela (P1): Retragerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționată mai sus.

Pentru parcela (P2): Clădirile vor fi amplasate la o distanță minimă de 5 m față de limitele de proprietate și minim 15 m între ele.

- *circulațiile și accesele*: din str. Moș Ion Roată și străzi de acces local propuse prin P.U.Z. cu ampriză de 21 m („drum colector principal”) și 14 m („drum 1 secundar”), conform planșei U04 – Plan Reglementări Urbanistice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: staționarea autovehiculelor va fi organizată de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m. Pe străzile de acces local vor fi organizate suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționarea pe termen scurt, necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulamentul P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului, ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare, prin P.U.Z.

U.T.R. S_Is1 - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ și sănătate;

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+R, (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 2,2;
- *retragerea față de aliniament*: min. 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada propusă prin P.U.Z. cu ampriza de 14 m („drum 1 secundar”);
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată, de regulă, în interiorul parcelei – locurile de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulamentul P.U.G. Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100 m față de amplasament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

U.T.R. S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *înălțimea maximă admisă*: max. 12 m și respectiv (D)+P+E;
- *condițiile de amplasare, echiparea și configurarea clădirilor*: clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5 m față de aliniament, limitele laterale și posterioară;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);
- *circulațiile și accesele*: din str. Moș Ion Roată;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare, care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

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

Toate străzile reglementate prin prezentul P.U.Z. vor avea acces public nelimitat.

Conform propunerii din planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor, suprafața de teren de 2000 mp, încadrată în UTR S_Is1, este propusă pentru trecere în domeniul public. Clădirea cu destinația de „creșă/grădiniță”, cu parcela aferentă acesteia (UTR S_Is1), va trece în proprietate publică cu titlu gratuit anterior recepției oricărei alte construcții propuse în P.U.Z.

Spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va), în suprafață de ~ 2600 mp, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimului imobil construit.

Străzile noi propuse prin P.U.Z., cu ampriză de 21 m, respectiv 14 m, vor fi realizate la strat de piatră cilindrată, pe tronsonul aferent P.U.Z., anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblul propus, iar până în 1.09.2022, dar nu mai târziu de recepția primului imobil din ansamblu, vor fi echipate edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și aduse la strat de uzură. De-a lungul acestora vor fi prevăzute plantații de aliniament (arbori

cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Anterior recepției primului imobil din P.U.Z., vor fi implemente, prin grija și pe cheltuiala investitorului, optimizările solicitate prin Avizul nr. 530126/446/2.10.2020 al Serviciului Siguranța Circulației, emis pentru P.U.Z., în baza unor proiecte de specialitate, respectiv:

- reconfigurarea/lărgirea sensului giratoriu Meșter Manole-Calea Someșeni prin lărgire la 2 benzi a căii inelare și realizare bretea de dreapta liberă de pe Meșterul Manole spre Calea Someșeni;

- realizare sens giratoriu nou pe Calea Someșeni, la intersecție cu Moș Ion Roată.

La faza D.T.A.C. va fi obținut avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

În cadrul UTR LC1, pe spațiul verde amenajat pe sol natural (în baza unui proiect de specialitate) vor fi plantați cel puțin 170 de arbori cu balot, având circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U04 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, planșa U06 - regimul juridic asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, planșa U-03- Plan general de amplasare - Masterplan se constituie în Anexa 4 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

Art.4- 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





Str. Observator, nr. 15, ap. 23
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUJ-16744771-11271963/07062006
RO11ATRL01301202850602K2
Banya Transilvania Cluj-Napoca



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Mos Ion Răduț
Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației PUZ de urbanizare „Dealul Borzas” Construire ansamblu rezidențial – Etapa I, în Consiliul Local Cluj-Napoca, în vederea reglementării condițiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare și a amenajărilor aferente terenului studiat în cadrul UTR ULC.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG - ului municipiului Cluj-Napoca.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală și elaborării. Documentația PUZ și Regulamentul Local de Urbanism au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ GM-010-2000.

Alte documente legislative care au stat la baza întocmirii prezentei PUZ și RLU:

- Legea nr. 50/1991, completată și modificată, privind autorizarea executării construcțiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată)
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- studiu geotehnic, baza cadastrală și topografică, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei conform Avizului de Oportunitate.

3. Domeniul de aplicare. Regulamentul se aplică pe întreg terenul supus reglementării urbanistice și construirii, înscris în CF cu nr. cadastral 339820, 300863 (parțial), 300872 (drum colector principal) - parțial și 300880 (drum acces secundar), având în total o suprafață de 46.030 mp.

RLU se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluată din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente;

UTR S_Is – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, respectiv o clădire cu funcțiune de sănătate și asistență socială și învățământ, cu destinația de creșă/grădiniță;

UTR S_Va – subzona verde, scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat.

Arhitect Șef
DANIEL POP

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR



Str. Observator, nr. 15, ap. 23
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0727.742.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771, J12/1053/07062016
RO11312101301202BRO00210X
Banca Transilvania, Cluj-Napoca



4. Reguli cu privire la pasirarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit. Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau utilizarea de substante poluante.

Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice si deversarea lor in reseaua de canalizare, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deeurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe toata durata de functionare a acestora.

Se vor lua toate masurile necesare pentru evitarea poluarii factorilor de mediu sau prejudicierea starii de sanatate sau confort a populatiei din zona.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public. Pentru siguranta constructiilor si a utilizatorilor acestora se vor respecta la proiectare, executie si exploatare normele si legislatia in vigoare in domeniu.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cele prevazute in PUZ si RLU.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarii de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alineatul anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Vehiculele vor stationa numai in spatiile amenajate in acest scop.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona sau in curs de avizare/executie.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea prevederilor din regulamentul local de urbanism.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi. Autorizatiile de construire vor conine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

11.1 Unitati studiate:

UTR ULC - Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

11.2 Unitati reglementate prin prezentul regulament:

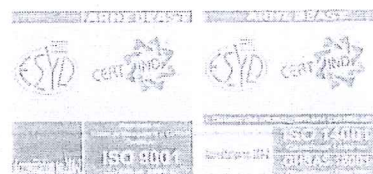
Proiect nr. 4 / 2020

PUZ de Urbanizare "Dealul Borzas" Construire ansamblu rezidential - Etapa 1
Str. Mos Ion Roata - F.N., mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



Str. Observator , nr. 18 , sc. 2a
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0737.745.359
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 18744771, J42/1963/07.06.2006
RO138TRLO13012028R0002XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



- UTR Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente
- UTR S_Va - Subzona verde - scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat
- UTR S_Is - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lc1 – ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente

Pag
117

SECTIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fâneațe, arabii – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prin PUZ de urbanizare, se propune reglementarea unei etapizari a realizării investițiilor, cu o dezvoltare coerentă.

Se va respecta interdicția de construire pentru imobile de locuit în zona de siguranță M.Ap.N. Pe această zonă, se pot amplasa tehnico-edilitare. Sunt permise în această zonă elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, drumuri sau construcții de altă natură doar pe baza avizului M.Ap.N. la baza D.T.A.C.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor dezmembra suprafețe de teren în vederea lărgirii și modernizării străzii Moș Ion Roata, și se va ceda cu titlu gratuit (donatie) către Primăria municipiului Cluj-Napoca o parcelă de 2000 mp. în vederea construirii unei creșe/gradinițe.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

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

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

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

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



Str. Observator , nr. 15 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.350
e-mail: arhbeast@gmail.com

CIN: 18744771 - 112/1969/87667000
RO118TRID1301202880602XX
Banca Transilvania Cluj-Napoca



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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pag
113

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective

Drumuri

Dotări sportive- terenuri sportive, locuri de joacă, scuaruri, iligorii

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

S_UEf – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes public cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii - conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism al PUG, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 1.500 mp, adiacente principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pionale) de interes stabilite prin P.U.Z. de urbanizare.

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

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul terestrelor vecinilor.

Funcțiuni de turism (hotel de apartamente) cu condiția să fie asigurat un număr de locuri de parcare de minim 50% x nr. camere, iar hotelul de apartamente să nu depășească 25% din suprafața construită totală desfășurată a ansamblului propus în UTR LCI (funcțiunea de locuire este predominanță în LCI).

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv zona studiată prin PUZ de urbanizare, 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

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.

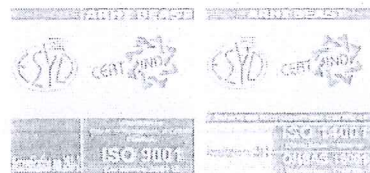
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

[Signature] 8



Str. Observator, nr. 15, ap. 28
Cluj-Napoca, România
tel: 0737.745.358
e-mail: archibeast@gmail.com

CUI: 18744771 / 112/196370/06.2006
RO1187RL01301202880602101
Banca Transilvania Cluj-Napoca



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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) are front la stradă;
- (b) suprafața este mai mare de 3000 mp.

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului încadrat în UTR LC1 astfel:

- P1- parcelă construibilă dispusă la nord de drumul colector principal
- P2- parcelă construibilă dispusă la sud de drumul colector principal
- P3- parcelă cu restricție de construire MApN
- P4 -subzona S_Va din cadrul UTR LC1
- P5 -subzona S_Lc1 din cadrul UTR LC1
- P6, P7, P8, P9 - parcele cu destinație de "drum"

Parcelele pot fi reparcelate sau comasate, caz în care parcelele rezultate trebuie să îndeplinească condițiile mai sus menționate, respectiv să aibă front la stradă și suprafața mai de 3000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinieră clădirilor e obligatorie. Retrăgerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

Pentru parcelele de colț, retrăgerea se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retrăgere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m;

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

Pentru parcela (P1):

Retrăgerea față de o limită laterală sau posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau altă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retrăgerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau altă intermediar a regulii de retrăgere menționate mai sus.

Pentru parcela (P2):

Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m fata de limitele de proprietate si minim 1.5m între ele. În situația în care parcela se lotizeaza, amplasarea clădirilor fata de limitele laterale se va face cu respectarea prevederilor codului civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ conf. Cod Civil

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



Str. Observator, nr. 15, ap. 28
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0727.245.363
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUIE 18744771, J17/156320706/06
RO11NTR1313013028R0602X0
Baza Transilvania Cluj-Napoca



Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Pag
120

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

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

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 activități:

- conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism aferent PUG

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 ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 36 m, măsurată de la nivelul trotuarului. Regimul maxim de înălțime propus = $(1-3S)+P+11E+R$

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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

[Signature] 10



Str. Observator , nr 19 , ap. 28
Cluj Napoca , Romania
tel: 0727.745.368
e-mail: arhobest@gmail.com

CUI:18744771 / 112/1982/07932008
RO1167RL01301202880602XK
Banca Transilvania Cluj Napoca



Acoperirile vor fi de tip terasă. Alternativ, prin P.U.Z. de urbanizare se poate prevedea utilizarea unitară a acoperişurilor cu şarpantă ce vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită în cazul acoperişurilor înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alie elemente arhitecturale.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul de Urbanism aferent PUG.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit cu o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvarțalelor, spațiul reconstruit să fie utilizat pe principiul

[Signature] 11



Sir. Cosovanu, nr. 15, ap. 28
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0722.795.168
e-mail: arhibeast@gmail.com

CNP 19741771, 312/1962/4765226
RO118120110130150050200
Sanda Băndeanu Cluj-Napoca



contraciului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

14. ÎMPREJMUIRI

De regulă, spre spațiul public nu se vor prevedea împrejmuiri. La limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. În cazul în care dispoziția generală în incintă permite închiderea cvartalului, împrejmuirile și porțile de acces se vor dispune între fațadele spre spațiul public ale clădirilor ce limitează deschiderea în frontul stradal. În acest caz, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 10%

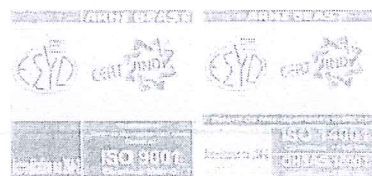
18. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,65 ADC/mp



Sr. Observator, nr. 15, ap. 23
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0727.743.368
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 19744373 - 12.10.2016
RO1187311130120786603XX
Sursa Transilvania - Cluj Napoca



5. Va - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv zona înconjurătoare, 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.

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

Parțela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- (a) are front la stradă;
- (b) suprafața este mai mare de 1000 mp.

Parcelele pot fi reparcate sau comasate, caz în care parcelele rezultate trebuie să îndeplinească condițiile mai sus menționate, respectiv să aibă front la stradă și suprafața mai de 1000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile vor fi dispuse la o distanță minimă de 5m față de limitele laterale și posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau altă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau altă intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



Str. Observator, nr. 15, Ap. 28
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0727.749.258
e-mail: arhbeast@gmail.com

CUI: 14244973, J15/1983/1986/2000
RO118TRLO1301302BASU697XX
Sancu Trezileana, Cluj-Napoca



8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservească activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza/ reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulamentului de urbanism aferent PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+E.

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 ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Fiețele de brânșament și confortare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Signature



Sr. Observator, nr. 15, ap. 23
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0737.745.358
e-mail: armbest@gmail.com

CN: 16744771 / 12/1962/2004
RO116744771/101202840602XX
Bancă Transilvania Cluj-Napoca



Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Pag
125

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

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

Signature



Str. Observator, nr. 15, ap. 28
Cluj-Napoca, Romania
tel: 0727.746.258
e-mail: arhibeast@gmail.com

CUI: 15744371 / J: 15063/07062015
RO1187RL013012028806024X
Banco Transilvania Cluj Napoca



5.1.1 - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate

SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni de învățământ și sănătate – grădiniță / creșă cu dotări conexe.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Garaje /parcări pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în parti/corpur de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZARI INTERZISE

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 tip gheretă, ionetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public:

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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.

SECTIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este construibilă dacă are front la stradă și o suprafață minimă de 2000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minimum 5 m.

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

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4 m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau altă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4 m.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

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

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

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

apw

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în interiorul parcelei - locuri de parcare amenajate la sol și/sau în spațiu specializat dispus la subsolul/demisolul/partenerul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulamentul PUG;

Se admite și organizarea de parcaje la sol, situate la o distanță maximă de 100m față de amplasament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane, respectiv (S)+P+E+R, (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 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 de urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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 prezenta regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Recepționarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fridele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

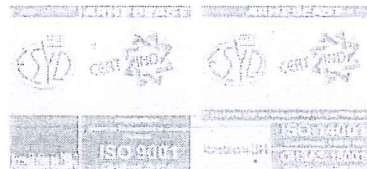
14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permit vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.



Str. Observator , nr. 12 , ap. 28
Cluj-Napoca , Romania
tel: 0727.745.358
e-mail: artibeast@gmail.com

CUI:19740777, J12/198140040000
RO1187800130120184000220
Banca Transilvania, Cluj Napoca



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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: P.O.T. maxim = 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: C.U.T. maxim = 2.2

Dec 2020

Intocmit,

Rev. Febr. 2021

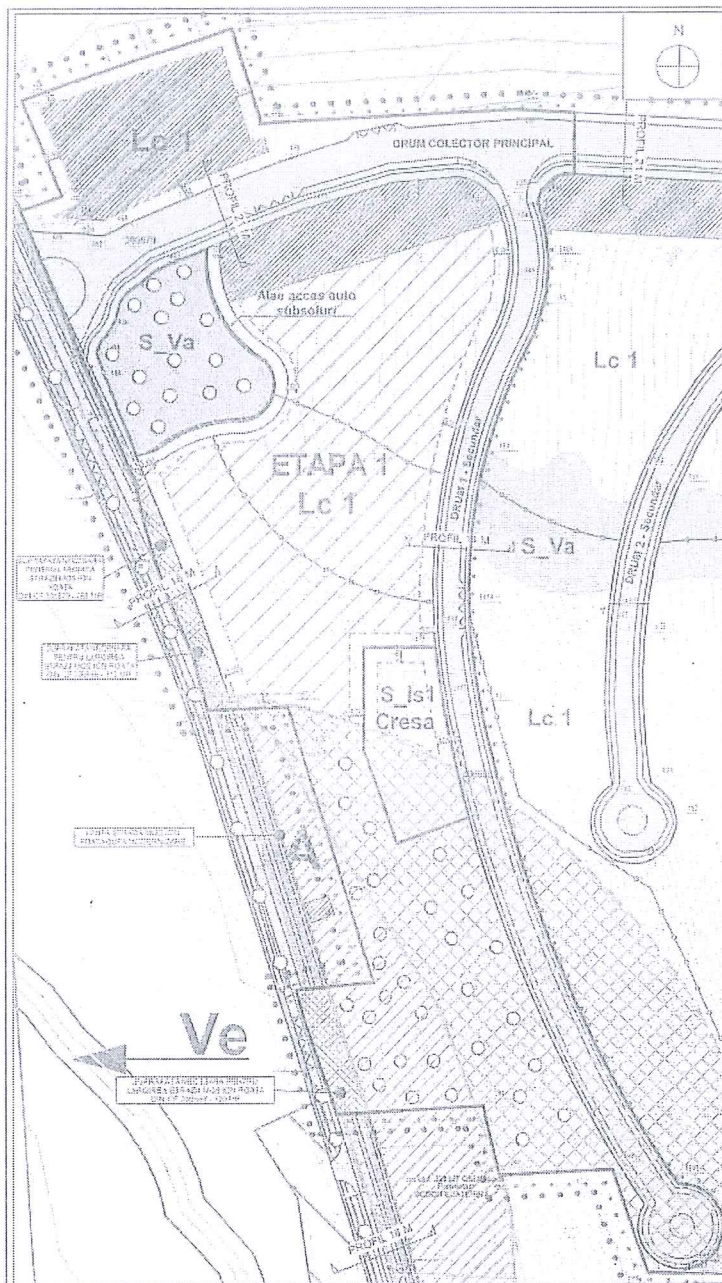
Urb. Corina MOLDOVAN

Rev. Martie 2021

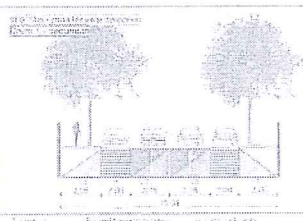
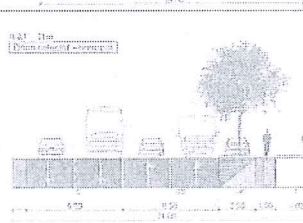
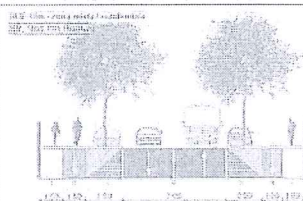
Arh. Stag. urb. Narcisa TURCANU



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 251/2021



Profile stradale existente si propuse:



LEGENDA:

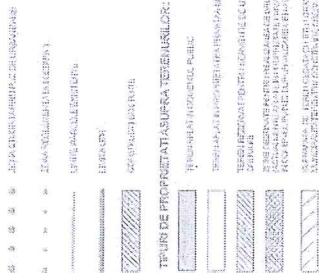
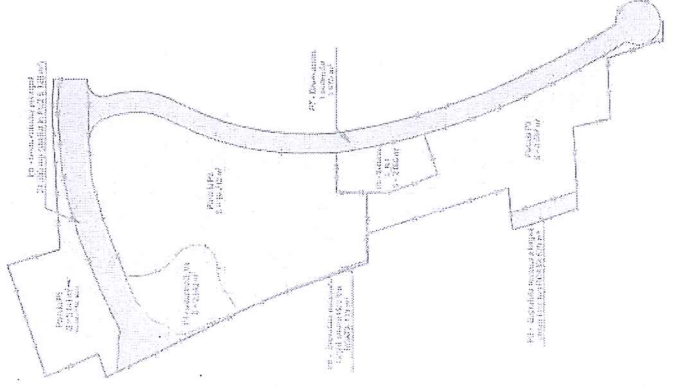
- [illegible]

TOTAL SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ = 9 = 48000 mp	
UTR Let suprafața = 49,23 mp R.O.T. Măști = 40% C.A.V. Măști = 1,54 Măști = 100%	UTR G. 1/2 suprafața = 2,643 mp P.O.T. Măști = 94% C.A.T. Măști = 0,1 Măști = 12 mp
UTR G. 3 suprafața = 2900 mp P.O.T. Măști = 88% C.A.T. Măști = 2,2	
Suprafața necesară pentru modernizarea Școlii "Ion I. Cuza" Reșita = 1.661 mp	

Elant teritorial raportat la zona studiată $S = 46.030 \text{ mp}$

[illegible][illegible]

Arhitect Șef
DANIEL POP



Sl. No.	Particulars	Amount	Particulars	Amount	Sl. No.	Particulars	Amount
1	Salaries & Wages	1000	Salaries & Wages	1000	11	Depreciation	200
2	Grants & Subsidies	500	Grants & Subsidies	500	12	Interest on Loans	150
3	Income Tax	200	Income Tax	200	13	Dividends	100
4	Profit on Sale of Assets	100	Profit on Sale of Assets	100	14	Loss on Sale of Assets	50
5	Loss on Sale of Assets	50	Loss on Sale of Assets	50	15	Other Income	100
6	Other Income	100	Other Income	100	16	Other Expenses	100
7	Transfer to Reserve	100	Transfer to Reserve	100	17	Transfer to Reserve	100
8	Transfer to Reserve	100	Transfer to Reserve	100	18	Transfer to Reserve	100
9	Transfer to Reserve	100	Transfer to Reserve	100	19	Transfer to Reserve	100
10	Transfer to Reserve	100	Transfer to Reserve	100	20	Transfer to Reserve	100

TOTAL

TOTAL SUPPLEMENTARY TOLENTA - 5 x 4006 mg

PARIGELABE SÈ LA DOLA FETTU CONE FINEA CASSIS • 2000 ml

YOTAL CORPORATION CASE VOUCHERS IN PROPORTION TO PRIVATE PURCHASES

Circumstance	Justified (%)	Not justified (%)
If someone is attacking you	85	15
If someone is threatening you	75	25
If someone is harassing you	65	35
If someone is insulting you	45	55
If someone is annoying you	15	85

Received 10 June 2003; accepted 10 June 2003; first published online 10 June 2003

Page No.	Signature	Date

[illegible]

1992

[illegible][illegible]

Presented at the meeting of the American Psychological Association, 1964, San Francisco, California.

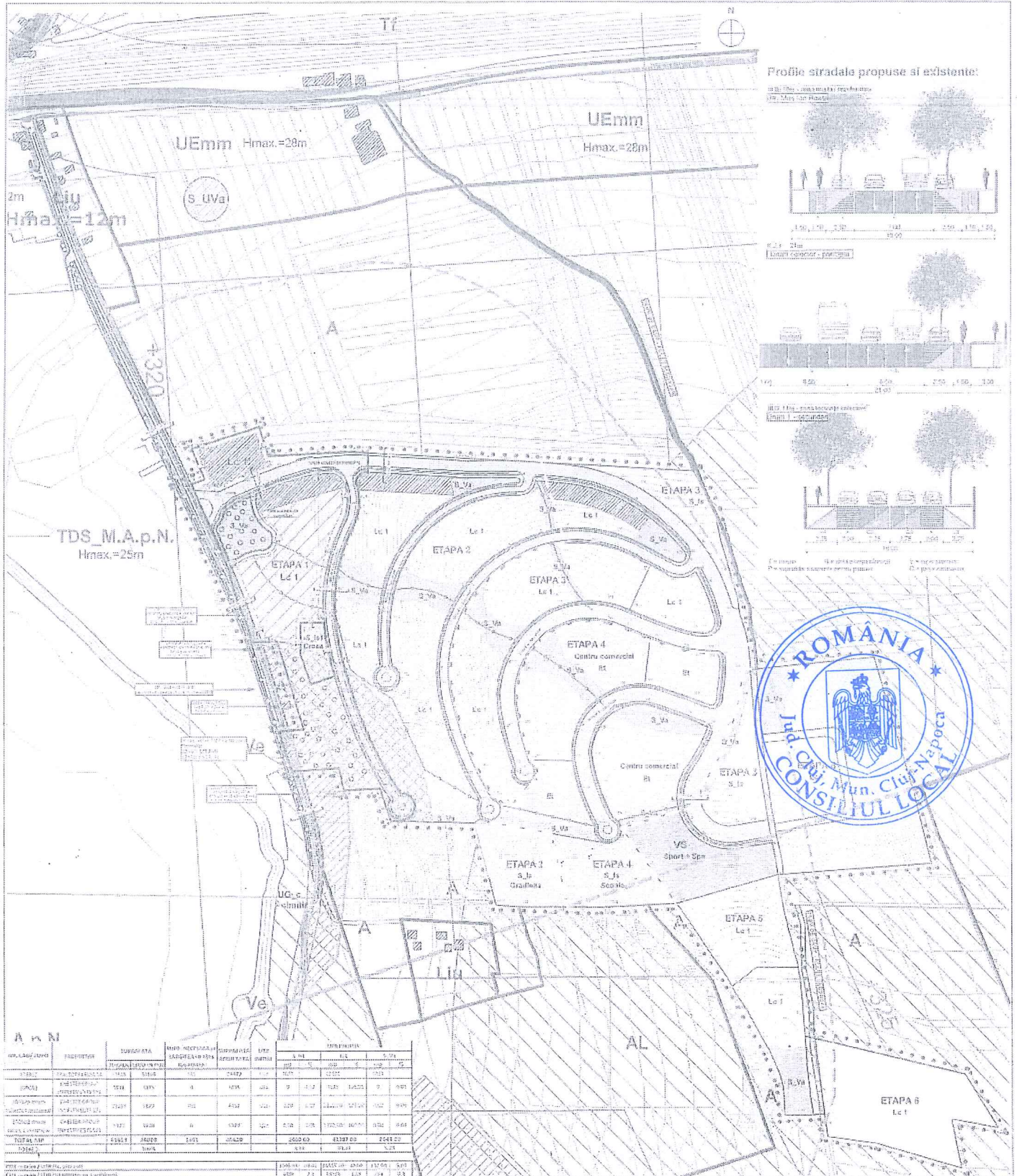
[illegible][illegible]

Arhitect Șef
DANIEL POP

29/09/2019

20

ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR. 251/2021



LEGENDA:

- 40 55 70 85 100 [Download the PDF](#)

- Figure 1. The structure of the proposed system. The system is composed of a user, a server, and a database. The user sends a request to the server, which then queries the database. The database returns the results to the server, which then sends the results back to the user. The system is designed to be secure and efficient, and it is able to handle a large number of requests.

Nilsen et al.

- [illegible]

2004年4月27日 星期三

CP 100000 - \$ 40,000.00
 CP 200000 - \$ 80,000.00 (100%)
 CP 300000 - \$ 24,000.00 (8%)
 CP 400000 - \$ 4,000.00
 TOTAL SUPPLIES AND ELEMENTS - \$ 148,000.00

ITEM 100000 - \$ 40,000.00	ITEM 200000 - \$ 80,000.00
ITEM 300000 - \$ 24,000.00	ITEM 400000 - \$ 4,000.00
ITEM 500000 - \$ 0.00	ITEM 600000 - \$ 0.00
ITEM 700000 - \$ 0.00	ITEM 800000 - \$ 0.00
ITEM 900000 - \$ 0.00	ITEM 1000000 - \$ 0.00

Arhitect Șef
DANIEL POP

Serial No.	Name	Signature	Capacity	Religion
1	Mr. S. S. S. S.			
2	Mr. S. S. S. S.			
3	Mr. S. S. S. S.			
4	Mr. S. S. S. S.			
5	Mr. S. S. S. S.			
6	Mr. S. S. S. S.			
7	Mr. S. S. S. S.			
8	Mr. S. S. S. S.			
9	Mr. S. S. S. S.			
10	Mr. S. S. S. S.			
11	Mr. S. S. S. S.			
12	Mr. S. S. S. S.			
13	Mr. S. S. S. S.			
14	Mr. S. S. S. S.			
15	Mr. S. S. S. S.			
16	Mr. S. S. S. S.			
17	Mr. S. S. S. S.			
18	Mr. S. S. S. S.			
19	Mr. S. S. S. S.			
20	Mr. S. S. S. S.			
21	Mr. S. S. S. S.			
22	Mr. S. S. S. S.			
23	Mr. S. S. S. S.			
24	Mr. S. S. S. S.			
25	Mr. S. S. S. S.			
26	Mr. S. S. S. S.			
27	Mr. S. S. S. S.			
28	Mr. S. S. S. S.			
29	Mr. S. S. S. S.			
30	Mr. S. S. S. S.			
31	Mr. S. S. S. S.			
32	Mr. S. S. S. S.			
33	Mr. S. S. S. S.			
34	Mr. S. S. S. S.			
35	Mr. S. S. S. S.			
36	Mr. S. S. S. S.			
37	Mr. S. S. S. S.			
38	Mr. S. S. S. S.			
39	Mr. S. S. S. S.			
40	Mr. S. S. S. S.			
41	Mr. S. S. S. S.			
42	Mr. S. S. S. S.			
43	Mr. S. S. S. S.			
44	Mr. S. S. S. S.			
45	Mr. S. S. S. S.			
46	Mr. S. S. S. S.			
47	Mr. S. S. S. S.			
48	Mr. S. S. S. S.			
49	Mr. S. S. S. S.			
50	Mr. S. S. S. S.			
51	Mr. S. S. S. S.			
52	Mr. S. S. S. S.			
53	Mr. S. S. S. S.			
54	Mr. S. S. S. S.			
55	Mr. S. S. S. S.			
56	Mr. S. S. S. S.			
57	Mr. S. S. S. S.			
58	Mr. S. S. S. S.			
59	Mr. S. S. S. S.			
60	Mr. S. S. S. S.			
61	Mr. S. S. S. S.			
62	Mr. S. S. S. S.			
63	Mr. S. S. S. S.			
64	Mr. S. S. S. S.			
65	Mr. S. S. S. S.			
66	Mr. S. S. S. S.			
67	Mr. S. S. S. S.			
68	Mr. S. S. S. S.			
69	Mr. S. S. S. S.			
70	Mr. S. S. S. S.			
71	Mr. S. S. S. S.			
72	Mr. S. S. S. S.			
73	Mr. S. S. S. S.			
74	Mr. S. S. S. S.			
75	Mr. S. S. S. S.			
76	Mr. S. S. S. S.			
77	Mr. S. S. S. S.			
78	Mr. S. S. S. S.			
79	Mr. S. S. S. S.			
80	Mr. S. S. S. S.			
81	Mr. S. S. S. S.			
82	Mr. S. S. S. S.			
83	Mr. S. S. S. S.			
84	Mr. S. S. S. S.			
85	Mr. S. S. S. S.			
86	Mr. S. S. S. S.			
87	Mr. S. S. S. S.			
88	Mr. S. S. S. S.			
89	Mr. S. S. S. S.			
90	Mr. S. S. S. S.			