

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 395540/1/5.04.2024, conex cu nr. 275575/1/15.02.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 395653/433/5.04.2024, conex cu nr. 275620/433/15.02.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, beneficiari: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 126 din 9.08.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 11.01.2022 și nr. 45 din 12.02.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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 P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, str. Galaction Liviu Munteanu est, beneficiari: Pașca Doru Nicolae, Breaz Monica, Potfălean Ileana, Potfălean Pavel, Bercan Ramona-Cristina, Holmgren Mats Rickard, Holmgren Pavla, Mihăilescu Anca-Letiția și Mihăilescu Valentin-Constantin, pe parcele proprietate privată, nr. cad. 284262, nr. cad. 262498, nr. cad. 297519 și nr. cad. 326084.

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11.769 mp, pe bază de structură parcelară, respectiv 10 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate (UTR Lid*), o parcelă destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (UTR S_Is*), două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

Reglementări urbanistice propuse la nivelul zonelor și subzonelor:

U.T.R Lid* Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă,

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), cu regim redus de înălțime și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+M, (S)+P+E, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 20 %, C.U.T max. = 0.4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 4 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4,5 m; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriza de 6,5 m și 9 m (tronsoanelor care deservesc parcelele construibile), stradă care face legătura între două circulații publice - str. prof. Nicolae Mărgineanu și str. Galaction Liviu Munteanu. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul locurilor de parcare:

- pentru locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;

- pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – două locuri de parcare;

- alte activități – conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Is* – subzona de instituții și servicii publice și de interes public,

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

- *regimul de construire*: deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;

- *retragerea față de aliniament*: 5 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară* : H clădire, dar nu mai puțin de 8 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcelă se realizează din strada „A” propusă prin PUZ. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu lățimea maximă de 6 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane/supraterane sau în parcaje amenajate la sol, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Până la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat,

- *funcțiunea predominantă*: 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;

- *indicatorii urbanistici*: P.O.T max = 0%, C.U.T. max = 0;

- *înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

- *echiparea tehnico-edilitară*: iluminatul public se va face conform normelor în vigoare. Pot fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

Strada „A” propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii prof. Nicolae Mărgineanu, pe tronsonul adiacent P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, conform propunerii din Planșa A04- Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor.

Subzonele verzi cu acces public nelimitat, reglementate prin P.U.Z., vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor de pe frontul vestic al străzii „A”. Spațiile verzi amenajate vor conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Strada prof. Nicolae Mărgineanu, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse, pe tronsonul adiacent P.U.Z. și până la intersecția cu strada Galaction Liviu Munteanu.

Imobilul cu nr. cad. 326084, va fi înscris în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

„Regulamentul de urbanism” se constituie în Anexa 1, Planșa A_PUZ_03 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A_PUZ_04 –Plan obiective de utilitate publică și circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PUZ - PARCELARE ȘI DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ
STRADA GALACTION LIVIU MUNTEANU, CLUJ-NAPOCA**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL și SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de către C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 654/17.07.2018 și 126 / 09.08.2021, în vederea elaborării P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan.

Conform avizului de oportunitate nr. 654 / 17.07.2018 și 126 / 09.05.2021 teritoriul reglementat este delimitat de strada prof. Nicolae Margineanu la sud, limita intravilanului la est, UTR Ve la vest și zona construită reglementată prin PUD aprobat cu HCL 37 / 2016 la nord.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe străzile Galaction Liviu Munteanu și str. prof. N. Margineanu, f.n., pentru terenurile cu nr. Cad: 284262, 297519 (drum), 326084, 262498, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

nr. cad	Suprafata [mp.]
284262	6411
297519 (drum)	224
326084	134
262498	5000
total	11769



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice

reperitoare, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

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

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncălzirea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor:

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m
 - (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (5) Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se

asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local sau a autorizațiilor competente și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

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

Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Se vor aplica reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament

(3) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliile județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensional conform *Anexei 2* din Regulamentul general al P.U.G.

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție și de delimitare a funcțiunilor.

Împrejurimi

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi :

- împrejurimi opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Lid* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fara infrastructura completa

S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

S_Va* - Subzona verde - scuar, parc, grădina cu acces public nelimitat

4. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reparcelarea terenurilor

• remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

Lid* Zonă urbanizată, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

SECȚIUNEA 1 : UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) cu regim redus de înălțime și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Regim de construire: izolat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la regulamentul PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

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

3. UTILITĂȚI INTERZISE

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 2 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

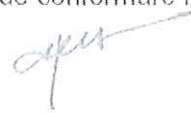
Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE 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 mai mare sau egală cu 18 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la



prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor este obligatorie.

Clădirile vor fi retrase cu 4m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi unei limite laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

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 decât 4,5 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3m).

Accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 6,5 și 9m (tronsonul care deservește parcelele construibile), stradă care face legătura între doua circulații publice – strada Prof. Nicolae Mărgineanu și strada galaction Liviu Munteanu.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform Anexei 2 la RLU Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+E, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel



neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în una, două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Pană la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau

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.

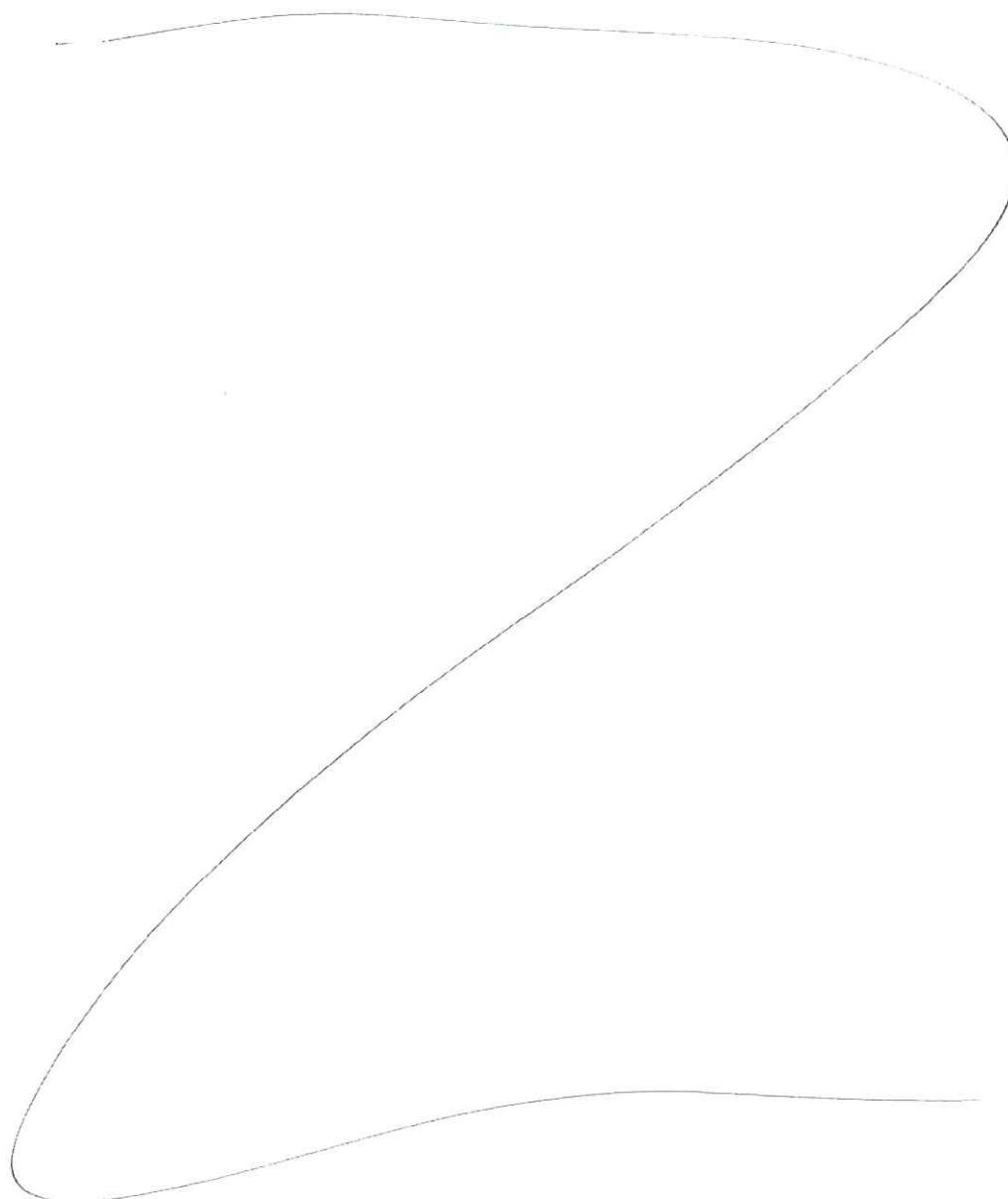
SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4 ADC/mp



[Handwritten signature]

S_Is* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale..

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
Regim de construire: deschis, izolat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, 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.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE 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 18 m
(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere în front discontinu (deschis).
Retragerea față de aliniament va fi de 5m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 8 m.

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 altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcelă se realizează din strada "A" propusă prin PUZ.
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces, 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 căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Conform *Anexei 2 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

Trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras nu va depăși 12m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (învățămint preșcolar). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Pană la introducerea rețelei publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, 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.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

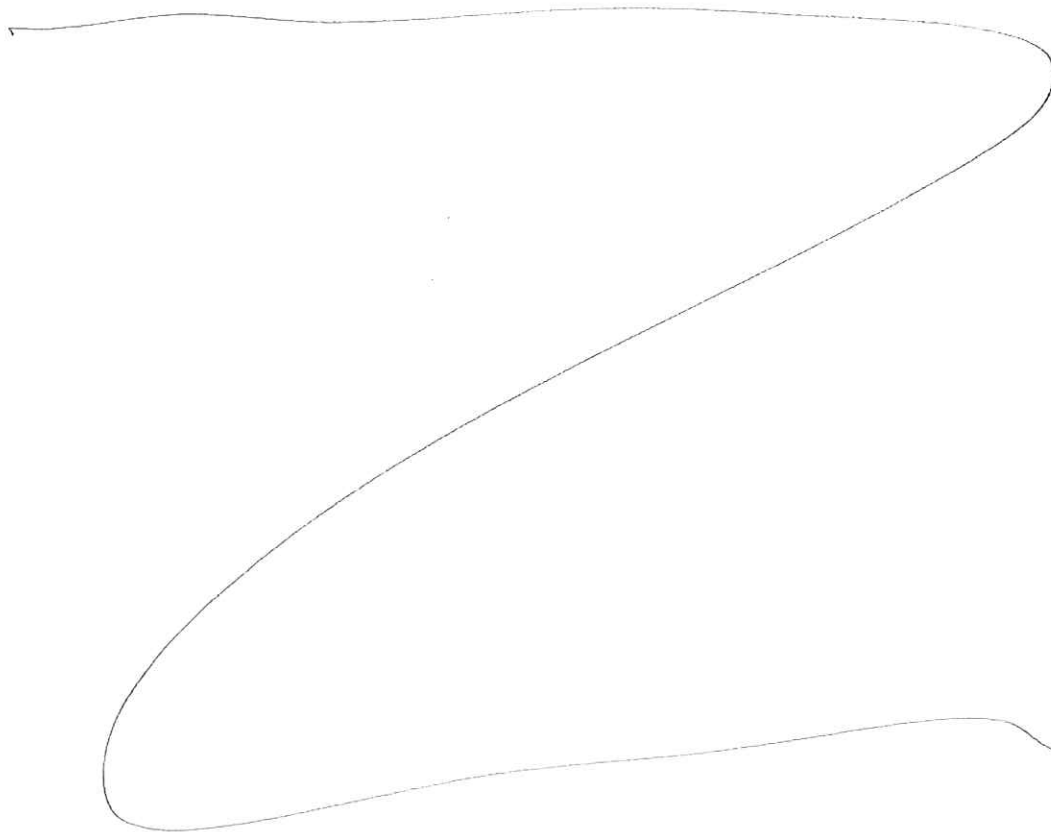
SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2



Handwritten signature or mark.

S_Va* - subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri 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 și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere

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 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. 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

Conf. propunere PUZ.

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 ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dale beton etc.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

luminatul public se va face conf. normelor în vigoare. Se pot prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va organiza



un spațiu destinat colectării deșeurilor.

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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

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 transparent sau opac.

SECȚIUNEA 3 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 191/2021
ARE UN NUMAR DE 13 PAGINI.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 191/2024

ULid

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE:

- Teren aflat în proprietate beneficiarilor
- Zona studiata conform aviz de oportunitate
- Terenuri reglementate prin PUZ
- Terenuri studiata la alta documentatie
- Possibilitate amplasare cladiri
- retragere din aliniament 4m
- retragere posterioara 8,00 / 12,00m
- retragere laterala 4,50m

ZONIFICARE UTR:

- Lid - Locuinte cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe terenuri fara infrastructura completa
- Lid* - Zonă urbanizată
- Locuinte cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe terenuri fara infrastructura completa
- ULid - Zonă de urbanizare
- Locuinte cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe terenuri fara infrastructura completa
- S_Is* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public construite în clădiri dedicate
- S_Va* - Subzona verde
- Ve - Zonă verde de protecție

CIRCULAȚIE:

- Sirada existanta conf PUG
- Sirada propusa prin acest PUZ
- Suprafata existanta deasemenea pentru largirea strazilor
- Suprafata propusa spre dezasemenea pentru largirea strazilor

TERENURI SI CLADIRI EXISTENTE:

- conținutul terenurilor conform PUG
- conținutul terenurilor conform ANCP
- clădiri existente conform ANCP
- clădiri existente conform PUG
- clădiri existente conform foto / satelit

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

Proiectant: SPIN STUDIO SRL
Data: 02.02.2024
Scara: 1/500
Format: A2
Nr. proiect: 17/2017
Faza: PUZ
Plan nr.: A_PUZ_03

ULid

Nr. Pkt	Coordonate puncte	Suprafata	%
1000	281211.929 281448.927	910.48	
1001	281212.926 281449.929	910.91	
1002	281213.929 281450.931	911.34	
1003	281214.932 281451.934	911.77	
1004	281215.935 281452.937	912.20	
1005	281216.938 281453.940	912.63	
1006	281217.941 281454.943	913.06	
1007	281218.944 281455.946	913.49	
1008	281219.947 281456.949	913.92	
1009	281220.950 281457.952	914.35	
1010	281221.953 281458.955	914.78	
1011	281222.956 281459.958	915.21	
1012	281223.959 281460.961	915.64	
1013	281224.962 281461.964	916.07	
1014	281225.965 281462.967	916.50	
1015	281226.968 281463.970	916.93	
1016	281227.971 281464.973	917.36	
1017	281228.974 281465.976	917.79	
1018	281229.977 281466.979	918.22	
1019	281230.980 281467.982	918.65	
1020	281231.983 281468.985	919.08	
1021	281232.986 281469.988	919.51	
1022	281233.989 281470.991	919.94	
1023	281234.992 281471.994	920.37	
1024	281235.995 281472.997	920.80	
1025	281236.998 281473.000	921.23	
1026	281237.001 281474.003	921.66	
1027	281238.004 281475.006	922.09	
1028	281239.007 281476.009	922.52	
1029	281240.010 281477.012	922.95	
1030	281241.013 281478.015	923.38	
1031	281242.016 281479.018	923.81	
1032	281243.019 281480.021	924.24	
1033	281244.022 281481.024	924.67	
1034	281245.025 281482.027	925.10	
1035	281246.028 281483.030	925.53	
1036	281247.031 281484.033	925.96	
1037	281248.034 281485.036	926.39	
1038	281249.037 281486.039	926.82	
1039	281250.040 281487.042	927.25	
1040	281251.043 281488.045	927.68	
1041	281252.046 281489.048	928.11	
1042	281253.049 281490.051	928.54	
1043	281254.052 281491.054	928.97	
1044	281255.055 281492.057	929.40	
1045	281256.058 281493.060	929.83	
1046	281257.061 281494.063	930.26	
1047	281258.064 281495.066	930.69	
1048	281259.067 281496.069	931.12	
1049	281260.070 281497.072	931.55	
1050	281261.073 281498.075	931.98	
1051	281262.076 281499.078	932.41	
1052	281263.079 281500.081	932.84	
1053	281264.082 281501.084	933.27	
1054	281265.085 281502.087	933.70	
1055	281266.088 281503.090	934.13	
1056	281267.091 281504.093	934.56	
1057	281268.094 281505.096	935.00	
1058	281269.097 281506.099	935.43	
1059	281270.100 281507.102	935.86	
1060	281271.103 281508.105	936.29	
1061	281272.106 281509.108	936.72	
1062	281273.109 281510.111	937.15	
1063	281274.112 281511.114	937.58	
1064	281275.115 281512.117	938.01	
1065	281276.118 281513.120	938.44	
1066	281277.121 281514.123	938.87	
1067	281278.124 281515.126	939.30	
1068	281279.127 281516.129	939.73	
1069	281280.130 281517.132	940.16	
1070	281281.133 281518.135	940.59	
1071	281282.136 281519.138	941.02	
1072	281283.139 281520.141	941.45	
1073	281284.142 281521.144	941.88	
1074	281285.145 281522.147	942.31	
1075	281286.148 281523.150	942.74	
1076	281287.151 281524.153	943.17	
1077	281288.154 281525.156	943.60	
1078	281289.157 281526.159	944.03	
1079	281290.160 281527.162	944.46	
1080	281291.163 281528.165	944.89	

BILANT TERITORIAL UTR EXISTENT

Nr. crt.	specificatie	Suprafata (m2)	%
1	UTR Lid drum existent	151.00	1.23
2	UTR Lid	110.00	0.91
3	UTR Va drum existent	60.00	0.51
4	UTR Va	21.00	0.18
5	UTR ULid drum existent	13.00	0.11
6	UTR ULid	11414.00	95.93
	S teren	11769.00	100.00

BILANT TERITORIAL UTR PROPUSE

Nr. crt.	specificatie	Suprafata (m2)	%
1	UTR Lid drum existent	151.00	1.23
2	UTR Lid drum propus	110.00	0.91
3	UTR Va drum existent	60.00	0.51
4	UTR Va drum propus	21.00	0.18
5	UTR ULid drum existent	13.00	0.11
6	UTR ULid	8197.50	69.65
7	UTR S_Is*	1270.50	10.79
8	UTR S_Va*	195.00	1.67
9	UTR ULid drum propus	1750.00	14.87
	S teren	11769.00	100.00

BILANT TERITORIAL functiuni

Nr. crt.	specificatie	Suprafata (m2)	%
1	Parcela locuinta	8197.50	69.65
2	Obiective de interes public	1270.50	10.79
3	Trama stradala	2105.00	17.83
4	Zona verde	195.00	1.67
	S teren	11769.00	100.00

Lid* - Zonă urbanizată

Locuinte cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe terenuri fara infrastructura complet

P.O.Tmax=20%

C.U.Tmax=0.4

reg. h = (S)P+H, D+P

h max= 6m comasa, 12m comasa

S min. parcela = 600mp

PROPUSE - 10 parcele/10 locuinte unifamilie

S_Is* - Subzona dotata de interes public

P.O.Tmax=60%

C.U.Tmax=2.2

reg. h = (S)P+H+M

h max= 6m comasa, 12m comasa

S min. parcela = 1000mp

PROPUSE - 1 parcela /clădire de instit. și servicii publice și de interes public

S_Va* - Subzona verde

S_Va* - Subzona verde

P.O.Tmax=5%

C.U.Tmax=0.1

Necesitat parcare:

10 locuinte unifamiliale - 20 locuri de parcare

1 clădire de interes public - 4 locuri de parcare

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Obiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII
NR. 355/2002 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament: Cluj-Napoca, str. Gălbenele Unii Muncimii h, Jud. Cluj

PROIECTANT:
SPIN STUDIO SRL
J 12/2400/2008, 18550034
Bucur, str. Castanilor nr. 20
Jud. Cluj, tel: 0729 320799

Se proiecteaza: an. Așan ILIE
Desenat: an. Așan ILIE
Proiectant de spec. an. RURAșan ILIE

Data: 02.2024 Scara: 1/500 Format: A2 Nr. proiect: 17/2017 Faza: PUZ Plan nr.: A_PUZ_03

Plan obiective de utilitate publica si circulatia terenurilor

S =	6411.00mp	C.F. 284262 CAD. 284262
S =	224.00mp (drum)	C.F. 297519 CAD. 297519
S =	134.00mp	C.F. 326084 CAD. 326084
S =	5000.00mp	C.F. 262498 CAD. 262498
	11769.00mp	

Denumire	Suprafata (mp)	%	Circulatia terenurilor
Teren in proprietate privata, existent cu functiunea de drum	224.00		Ramano proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dozinmbraro, cu functiunea de drum	1656.20		Ramano proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dozinmbraro, cu functiunea de drum	224.00	17.89	Trece in domniul public
Teren in proprietate privata, propus spre dozinmbraro cu functiunea de doled de interes public	1270.50	19.79	Ramano proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dozinmbraro cu functiunea de scul constructii	8197.50	129.65	Ramano proprietate privata
Teren in proprietate privata, propus spre dozinmbraro cu functiunea de spallu verde cu acces public neplanat	196.00	1.67	Ramano proprietate privata

Alte suprafete dozinmbraro pentru largirea strazilor
NOTA: Se propun schimburi in structura proprietatii.



PROIECTANT:
SPIN STUDIO SRL
J 12/2400/2006, 19850004
Baciu, str. Castelnor nr. 30
Jud. Cluj, tel: 0723 350756

Desenat: arh. Adrian ILIE
Proiectant de spec. arh.: RUI Adrian ILIE

Obiectiv: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII
NR. 350/2002 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament: Cluj-Napoca, str. Galaction Liviu Munteanu fn., jud. Cluj

Proprietar: Pasca Doru Nicolae
com. Gilau, sat Gilau, str. Somosului Rece,
nr. 1237, jud Cluj

Denumire planșă: Plan obiective de utilitate publica
si circulatia terenurilor

Data: 02.2024 **Scara:** 1/1000 **Format:** A3 **Nr. proiect:** 17/2017 **Faza:** P.U.Z. **Planșă nr.:** A_PUZ_04

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

