

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare,
str. Giuseppe Verdi – str. J. S. Bach

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Giuseppe Verdi – str. J. S. Bach - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 379059/1/9.03.2026, conex cu nr. 41151/1/26.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 379273/433/9.03.2026, conex cu nr. 41335/433/26.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Giuseppe Verdi – str. J. S. Bach, beneficiari: Lupaș Ana, Damian Laura-Otilia și Damian Dragoș-Eugen;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 35 din 13.03.2023 și Avizul Arhitectului Șef nr. 108 din 15.07.2025 și nr. 5 din 23.01.2026, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (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 Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Giuseppe Verdi – str. J. S. Bach, beneficiari: Lupaș Ana, Damian Laura Otilia și Damian Dragoș Eugen, pentru parcelele cu nr. cad. 342411, nr. cad. 342412, nr. cad. 341100, aflate în proprietate privată.

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 15.897 mp, pe bază de structură parcellară și regulament local de urbanism, respectiv 15 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă destinată subzonei de activități economice de tip terțiar (UTR S_Et*), 3 parcele cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Liu* zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;

(*parcelele de la P1 la P15 cf. planșei Reglementări urbanistice*)

- *funcțiune predominantă*: locuințe semicolective (familiale) cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite), locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;

Pe o parcelă este admisă construirea fie a unei locuințe unifamiliale, fie a unei locuințe semicolective, fie a două locuințe unifamiliale, izolate (pentru parcelele P1, P2, P3 și P4 cu front la două străzi);

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane; Hcornișă max 8 m, H max 12 m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+M/R;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m față de aliniament, conform planșei Reglementări urbanistice. Prin excepție, pentru parcelele P13 și P14 retragerea va fi de 5 m față de str. J. S. Bach și minim 3 m față de str. A. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: în cazul construirii în retragere față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. Pentru parcelele P5, P6, P7 și P8 se admite construirea pe o limită laterală, cu condiția ca lungimea calcanului rezultat să nu depășească 15 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m.

- *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul la zona rezidențială se realizează din str. Giuseppe Verdi, str. J. S. Bach și strada „A”, propusă prin P.U.Z.

În cazul locuințelor semicolective (unități locative alipite) se poate realiza un acces auto și unul pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m. În cazul parcelelor P1, P2, P3, P4, cu front la două străzi, vor fi prevăzute două accese auto și două accese pietonale pe parcelă, din fiecare stradă. Parcelele rezidențiale care se învecinează pe o latură cu un spațiu verde cu acces public nelimitat pot avea accese pietonale suplimentare pe parcelă, dinspre spațiul verde. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se astfel:

- locuințe individuale (unifamiliale) – minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu $AU < 100$ mp și minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu $AU > 100$ mp;
- locuințe semicolective - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) – 2 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la toate rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

U.T.R. S_Et* – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (*parcela P16 cf. planșei Reglementări urbanistice*)

- *funcțiune predominantă*: structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar (administrative, financiar-bancare, comerciale, cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, cazare turistică, culturale, sănătate etc.);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: $(1-3)S+P+2E$, Hcornișă maxim 12m, $H_{max} = 16$ m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,2;

- *retragere față de aliniament*: minim 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4,25 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează direct din str. Giuseppe Verdi și din str. J. S. Bach. Vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U PUG. Pe parcelă se va organiza un număr maxim de 24 locuri de parcare (la sol și/sau în spații specializate);

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la toate rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

(*parcelele P17, P18 și P19 cf. planșei Reglementări urbanistice*)

- *funcțiune 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;

- *înălțimea maximă admisă*: : P, 3 m;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T = 5%, C.U.T = 0,1;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3m;

- *circulațiile și accesele*: 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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Giuseppe Verdi și J. S. Bach pe tronsonul adiacent P.U.Z. precum și constituirii străzii „A”, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu.

Suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Giuseppe Verdi, va fi întreținută ca spațiu verde, cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor pe parcele, până la lărgirea străzii la ampriză de 18 m de către municipalitate.

Strada „A” (cu ampriză de 9 m) va fi echipată edilitar și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu. Strada va avea acces public nelimitat.

Strada J. S. Bach va fi echipată edilitar, regularizată (cf. propunerii din planșa Reglementări urbanistice la lățime de 9,5 m cu alveolă pentru BUS) și amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat (P17 și P18) vor fi amenajate în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcției din UTR S_Et*, iar spațiul verde cu acces public nelimitat de pe parcela P19 va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate, până la recepția construcțiilor de pe parcelele adiacente (P10, P11, P12, P13).

Având în vedere condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 542028/446/29.05.2025, emis pentru P.U.Z., implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

- etapa 1 – cuprinde subzona S_Et*, precum și rețeaua stradală propusă prin P.U.Z.;
- etapa 2 – cuprinde parcelele din zona rezidențială (UTR Liu*).

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 va fi făcută după realizarea pasajului rutier de la intersecția str. Oașului – b-dul Muncii, str. Fânațelor;

Emiterea autorizațiilor de construire pentru subzona S_Et* (P16) , pentru realizarea circulațiilor și echiparea tehnico-edilitară, precum și pentru amenajarea spațiilor verzi (P17, P18, P19), nu depinde de realizarea pasajului rutier.

Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și Planșa „Plan Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, anexe care sunt parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE

Str Giuseppe Verdi – Str Johann Sebastian Bach, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă prin parcelarea terenului, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului reglementat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală a elaborării

Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U.:

- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996)
- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita reglementată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

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

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice și expertizelor geotehnice ce se vor întocmi. Autorizarea 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 a terenurilor prin P.U.Z. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică (modernizare a drumurilor), este interzisă.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

• Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- U.T.R. Liu*(parcelele de la P1 la P15 conform Planșei Reglementări Urbanistice): În subzonele Liu*, alinierea clădirilor este obligatorie, iar retragerea acestora de la aliniament va fi de 5m, conform pieselor desenate aferente prezentei documentații. Prin excepție, pentru parcelele P13 și P14 retragerea va fi de 5m față de str. Johann Sebastian Bach și de minim 3m față de strada A. Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.



- U.T.R. S_Va*(parcelele P17, P18, P19 conform Planșei Reglementări Urbanistice): retragerea de la aliniament va fi de minim 3m
- Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelor:
 - U.T.R. Liu*(parcelele de la P1 la P15 conform Planșei Reglementări Urbanistice): În cazul construirii în retragere față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3m față de acestea. Pentru parcelele P5, P6, P7 și P8 se admite construirea pe o limită laterală, cu condiția ca lungimea calcanului rezultat să nu depășească 15m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6.0m. Garajele se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 6m.
 - U.T.R. S_Et*(parcelele P16 conform Planșei Reglementări Urbanistice): clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,25m. Retragera clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, 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 menționate mai sus.
 - U.T.R. S_Va*(parcelele P17, P18, P19 conform Planșei Reglementări Urbanistice): retragerea de la limitele laterale și posterioare va fi de minim 3m
- Amplasarea clădirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcella:
 - U.T.R. Liu* (parcelele de la P1 la P15 conform Planșei Reglementări Urbanistice): distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcellă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6m.
 - U.T.R. S_Et*(parcelele P16 conform Planșei Reglementări Urbanistice): În cazul coexistenței pe aceeași parcellă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
 - U.T.R. S_Va*(parcelele P17, P18, P19 conform Planșei Reglementări Urbanistice): În cazul coexistenței pe aceeași parcellă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de 3m.

4. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

- U.T.R. Liu* (parcelele de la P1 la P15 conform Planșei Reglementări Urbanistice): Accesul la zona rezidențială se realizează din str. Giuseppe Verdi, str. Johann Sebastian Bach și strada "A" propusă prin PUZ. În cazul locuințelor semicolective (unități locative alipite) se poate realiza un acces auto și unul pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3m. În cazul parcelelor P1, P2, P3 și P4 cu front la două străzi, vor fi prevăzute două accese auto și două accese pietonale pe parcellă, din fiecare stradă. Parcelele rezidențiale care se învecinează pe o latură cu un spațiu verde cu acces public nelimitat pot avea accese pietonale suplimentare pe parcellă dinspre spațiul verde. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile
- U.T.R. S_Et* (parcelele P16 conform Planșei Reglementări Urbanistice): Accesul se realizează direct din str. Giuseppe Verdi și din str. Johann Sebastian Bach. Vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- U.T.R. S_Va* (parcelele P17, P18, P19 conform Planșei Reglementări Urbanistice): 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 balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe parcelele cu destinația de zonă verde.

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 parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

În zonă circulația se desfășoară atât auto cât și pietonal, principalele drumuri din zonă fiind:

- strada Giuseppe Verdi, stradă de categoria a treia, cu lăţime în dreptul zonei studiate de 12.2m, cu câte o bandă pe sens, piste de biciclete si trotuare pe ambele laturi. Pe latura vestică a zonei reglementate a fost rezervat teren pentru a permite modernizarea străzii la un profil cu lăţimea de 18m.

- strada Johann Sebastian Bach, stradă care se va amenaja la un profil cu lăţimea de 9,5m cu câte o bandă pe sens, pistă de biciclete si trotuar pe ambele latura spre amplasamentul reglementat- în acest sens pe latura sudică a zonei reglementate a fost rezervat teren care se va dezmembra pentru a permite modernizarea străzii. Se va asigura o alveola pentru staţie BUS (ampriza strada în dreptul alveolei - 12,5m).

- prin planul urbanistic zonal se propune o stradă cu acces public nelimitat (strada "A") având profil transversal cu lăţimea de 9,0m, cu o bandă de circulaţie cu sens unic, spaţiu verde în aliniament şi trotuare pe ambele laturi, pe care se propune amenajarea a 6 locuri de parcare pentru vizitatori

Suprafeţele de teren necesare regularizării străzilor Giuseppe Verdi şi Johann Sebastian Bach pe tronsonul adiacent PUZ precum şi constituirea străzii "A" vor fi dezmembrate din parcelele iniţiale şi înscrise în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcele.

Suprafaţa de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Giuseppe Verdi va fi întreţinută ca spaţiu verde, cu dalaj / asfalt în dreptul acceselor pe parcele, până la lărgirea străzii la ampriza de 18m de către Municipalitate.

Strada "A" (cu ampriză de 9m) va fi echipată edilitar şi adusă la strat de uzură în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Strada va avea acces public nelimitat.

Strada Johann Sebastian Bach va fi echipată edilitar, regularizată (conform propunerii din Planşa Reglementări Urbanistice la lăţime de 9,5m cu alveolă pentru staţie de transport în comun) şi amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.

Staţionarea autovehiculelor

Staţionarea autovehiculelor aferente funcţiunilor de pe parcelele propuse prin procesul de urbanizare se va organiza în interiorul parcelelor. Se propune de asemenea amenajarea a 6 locuri de parcare pentru vizitatori pe strada "A".

Necesarul de parcaje:

U.T.R. Liu* (parcelele de la P1 la P15 conform Planşei Reglementări Urbanistice)

- Locuinţe individuale (unifamiliale):
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- Locuinţe semicolective (familiale): 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă
- Servicii aferente funcţiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

U.T.R. S_Et* (parcela P16 conform Planşei Reglementări Urbanistice) – pe parcelă se va organiza un număr de maxim 24 locuri de parcare (la sol şi / sau în spaţii specializate)

- Funcţiuni administrative, financiar-bancare: 1 loc de parcare / 80 mp AU, pentru funcţiuni fără acces public, 1 loc de parcare / 40 mp AU, pentru funcţiuni cu acces public, 1 loc parcare pentru biciclete la 80 mp AU
- Comerţ en detail:
 - o 1 loc de parcare la 35 mp supr. de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre, galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
 - o 1 loc de parcare la 50 mp supr. de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori
- Alimentaţie publică: 1 loc parcare / 20 locuri la masă + 1 loc de parcare / 15 angajaţi
- Servicii cu acces public: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- Servicii profesionale: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp AU
- Cazare turistică:
 - o Hotel: ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. Camere; ***** nr. locuri de parcare = 40% x nr. Camere; ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. Camera

- Hotel de apartamente: ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. Camere; ****, *** nr. locuri de parcare = 40% x nr. Camere; **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. Camere;
- Motel: ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. Camere;
- Hostel, youth hostel: ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. Camera
- Vile turistice, pensiuni turistice: *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% x nr. Camere; **, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. Camere
- Cercetare științifică: 1 loc de parcare auto la 80 mp AU și 1 loc parcare pentru biciclete la 80 mp AU
- Culturale:
 - Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale: 1 loc de parcare auto la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare auto la 15 persoane (pentru personal) și 1 loc parcare pentru biciclete la 50 mp din AU destinată activității de bază
 - Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc: – 1 loc de parcare auto la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare auto la 15 persoane (pentru personal) și 1 loc parcare pentru biciclete la 15 locuri în sală
- Sănătate:
 - Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: 1 loc de parcare auto la 80 mp AU și 1 loc parcare pentru biciclete la 100 mp AU
 - Policlinici: 1 loc de parcare auto la 35 mp AU și 1 loc de parcare pentru biciclete la 35 mp AU
 - Asistență socială: 1 loc de parcare auto la 200 mp AU, dar minimum două și 1 loc de parcare pentru biciclete la 200 mp AU

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Se consideră construibile parcelele aferente subzonei Liu* care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) au front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 10m
- (c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 450 mp

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- **U.T.R. Liu* (parcelele de la P1 la P15 conform Planșei Reglementări Urbanistice):**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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 alinimanent (grădina de fațadă), minim 25% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Grădinile de fatada vor fi plantate cu gazon, specii floricole cu inflorescența cit mai diversă pe perioada anului, punctual cu garduri vii (h max1,4 m), cu arbuști izolați (h max1,8 m), asigurându-se un grad de transparență între strada și construcțiile ce vor fi edificate. În aceste grădini de fatada trebuie să fie plantați și arbori (1-2 bucăți/ parcela) care să contribuie la umbră. Se recomandă arbori cu frunze cazatoare cu diametrul coroanei de circa 3,5- 4,0 m, fiind recomandate specii care să contribuie la menținerea stabilității solului. Tulpinile arborilor pot fi amplasate la min 2 m fata de limita de proprietate de la strada. Partea de jos a coroanei arborilor, la maturitate, va fi toaletată la minim 2,2 m fata de sol. În grădina de fatada nu se recomandă pomi fructiferi.

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.

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

Împrejuririle orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea între 0..0.80m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții, fiind posibilă dublarea acesteia cu gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- U.T.R. S Et* (parcela P16 conform Planșei Reglementări Urbanistice):

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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 alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Parcelele nu se vor împrejmu, delimitarea parcelei putând fi materializată prin gard viu.

- U.T.R. S Va* (parcelele P17, P18, P19 conform Planșei Reglementări Urbanistice): Subzonele S_Va* și spațiile verzi din interiorul acestora vor avea acces public nelimitat și nu se vor împrejmu spre domeniul public, fiind posibilă pe porțiuni realizarea de demarcări cu garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare a subzonelor S_Va* cu proprietăți subzonele Liu* vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, dublate de vegetație iar spre S_Et* vor fi realizate doar din vegetație.

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

BILANT TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	ULiu – ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	15 897	100	--	--
2	SUPRAFATA DE TEREN DEZMEMBRATA PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA	--	--	1857	--
3	SUPRAFATA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA	--	--	14 040	100
4	Liu* - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	--	--	11464	81.65
	- SUPRAFATA TOTALA PARCELE PROPUSE	--	--	9971	71,02
	- STRADA PROPUȘĂ ("STRADA A")	--	--	1493	10,63
5	S_Et* - ZONA REGLEMENTATA - SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL	--	--	1170	8.33
6	S_Va* - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	--	--	1406	10,10

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunităților functionale

U.T.R. Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban (parcelele de la P1 la P15 conform Planșei Reglementări Urbanistice)

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) cu regim de construire izolat sau cuplat și anexele acestora.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora.

Pe o parcelă este admisă construirea fie a unei locuințe unifamiliale, fie unei locuințe semicolective cu două unități locative, fie a două locuințe unifamiliale izolate (pentru parcelele P1, P2, P3 și P4 cu front la două străzi).

- 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, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
 - (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective, acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

- Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
 - (a) să nu includă alimentație publică;
 - (b) să se obțină acordul vecinilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) au front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 10 m
- (c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 450mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În subzonele Liu*, alinierea clădirilor este obligatorie, iar retragerea acestora de la aliniament va fi de 5m, conform pieselor desenate aferente prezentei documentații.

Prin excepție, pentru parcelele P13 și P14 retragerea va fi de 5m față de str. Johann Sebastian Bach și de minim 3m față de strada A.

Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

În cazul construirii în retragere față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3m față de acestea. Pentru parcelele P5, P6, P7 și P8 se admite construirea pe o limită laterală, cu condiția ca lungimea calcanului rezultat să nu depășească 15m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6.0m. Garajele se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 6m.

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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la zona rezidențială se realizează din str. Giuseppe Verdi, str. Johann Sebastian Bach și strada "A" propusă prin PUZ. În cazul locuințelor semicolective (unități locative alipite) se poate realiza un acces auto și unul pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3m.

În cazul parcelelor P1, P2, P3 și P4 cu front la două străzi, vor fi prevăzute două accese auto și două accese pietonale pe parcelă, din fiecare stradă.

Parcelele rezidențiale care se învecinează pe o latură cu un spațiu verde cu acces public nelimitat pot avea accese pietonale suplimentare pe parcelă dinspre spațiul verde.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) construite în regim izolat sau cuplat:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- Locuințe semicolective (familiale): două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m, măsurat de la cota terenului natural în punctul cel mai înalt de pe perimetrul construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m, măsurat de la cota terenului natural în punctul cel mai înalt de pe perimetrul construcției.

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).

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 (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Se admit acoperișurile de tip terasă sau șarpantă.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placi 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.

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

Autorizarea 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 a terenurilor prin PUZ.

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 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 40% 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 aliniment (grădina de fațadă), minim 25% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Grădinile de fațadă vor fi plantate cu gazoni specii floricole cu inflorescența cit mai diversă pe perioada anului, punctual cu garduri vii (h max1,4 m), cu arbuști izolați (h max1,8 m), asigurându-se un grad de transparentă între strada și construcțiile ce vor fi edificate. În aceste grădini de fațadă trebuie să fie plantați și arbori (1-2 bucăți/ parcelă) care să contribuie la umbră. Se recomandă arbori cu frunze cazatoare cu diametrul coroanei de circa 3,5- 4,0 m, fiind recomandate specii care să contribuie la menținerea stabilității solului. Tulpinile arborilor pot fi amplasate la min 2 m față de limita de proprietate de la stradă. Partea de jos a coroanei arborilor, la maturitate, va fi toaletată la minim 2,2 m față de sol. În grădina de fațadă nu se recomandă pomi fructiferi.

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

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea între 0..0.80m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții, fiind posibilă dublarea acesteia cu gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu alinimentul. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

U.T.R. S_Et* - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (parcela P16 conform Planșei Reglementări Urbanistice)

Funcțiune predominantă: structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar (administrative, financiar-bancare, comerciale cu ADC de max. 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, cazare turistică, culturale, sănătate etc.).

1. Utilizări admise

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar, în clădiri cu regim de construire izolat:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;

(g) culturale;

(h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri cu condiția să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane).

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producție desfăcută preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

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 refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall-etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se păstrează structura parcellară propusă prin PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5m.

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

Clădirile vor avea un regim de construire izolat.

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu 4,25 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează direct din str. Giuseppe Verdi și din str. Johann Sebastian Bach.

Vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Pe parcelă se va asigura un număr de maxim 24 de locuri de parcare, amplasate la sol și / sau în spații specializate.

Spațiile libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Necesarul de parcaje:

- Funcțiuni administrative, financiar-bancare: 1 loc de parcare / 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public, 1 loc de parcare / 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public, 1 loc parcare pentru biciclete la 80 mp AU
- Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp supr. de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre, galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp supr. de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori)
- Alimentație publică: 1 loc parcare / 20 locuri la masă + 1 loc de parcare / 15 angajați
- Servicii cu acces public: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- Servicii profesionale: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp AU
- Cazare turistică:
 - o Hotel: ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. Camere; ***** nr. locuri de parcare = 40% x nr. Camere; ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. Camera
 - o Hotel de apartamente: ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. Camere; ****, *** nr. locuri de parcare = 40% x nr. Camere; ** nr. locuri de parcare = 30% x nr. Camere;
 - o Motel: ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. Camere;
 - o Hostel, youth hostel: ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. Camera
 - o Vile turistice, pensiuni turistice: *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% x nr. Camere; **, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. Camera
- Cercetare științifică: 1 loc de parcare auto la 80 mp AU și 1 loc parcare pentru biciclete la 80 mp AU
- Culturale:
 - o Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale: 1 loc de parcare auto la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare auto la 15 persoane (pentru personal) și 1 loc parcare pentru biciclete la 50 mp din AU destinată activității de bază
 - o Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc. – 1 loc de parcare auto la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare auto la 15 persoane (pentru personal) și 1 loc parcare pentru biciclete la 15 locuri în sală
- Sănătate:
 - o Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: 1 loc de parcare auto la 80 mp AU și 1 loc parcare pentru biciclete la 100 mp AU
 - o Policlinici: 1 loc de parcare auto la 35 mp AU și 1 loc de parcare pentru biciclete la 35 mp AU
 - o Asistență socială: 1 loc de parcare auto la 200 mp AU, dar minimum două și 1 loc de parcare pentru biciclete la 200 mp AU

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16m măsurat de la cota terenului natural în punctul cel mai înalt de pe perimetrul construcției, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2E.

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.

Elementele de identitate vizuală (f irmele comerciale / necomerciale, siglele luminoase, vitrinele) vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 2 a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, ("Reglementări pentru firme comerciale / necomerciale, vitrine").

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea 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 PUZ. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare 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 / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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 alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcelele nu se vor împrejmui, delimitarea parcelei putând fi materializată prin gard viu.

15. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,2

U.T.R. S_Va* - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat (parcelele P17, P18, P19 conform Planșei Reglementări Urbanistice)

1. UTILIZARI 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.

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

Se conservă structura cadastrală propusă prin P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea construcțiilor de la aliniament va fi de minim 3m.

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

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor va fi de minim 3m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între acestea se va asigura o distanță minimă de 3m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pășaje din piatră naturală, etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă totală nu va depăși 3m măsurat de la cota terenului natural în punctul cel mai înalt de pe perimetrul construcției, respectiv un regim de înălțime de parter.

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.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare 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

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

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.

Arborii care se vor planta în cadrul amenajării spațiilor verzi cu acces public nelimitat care compun subzonele Va vor avea la plantare următoarele caracteristici:

- Înălțime totală: 5 - 7 m (măsurat de la balot)
- diametru coroana: 2-3 m
- circumferința trunchi: 35-40cm (măsurat de la 1m de la balot)
- număr de replantări recomandat: 5
- Partea inferioară a coroanei va fi la o înălțime de cel puțin 2,50m (măsurat de la balot)

Arborii vor fi pregătiți corespunzător pentru plantarea în aliniament. Rădăcinile vor fi împachetate în mod specific în baloți împachetați cu plasă. Arborii se livrează la fața locului în condițiile corespunzătoare. Poziționarea lor temporară se va face îngrijit, sub supravegherea unui specialist în domeniul horticola, responsabil pentru operațiunile de plantare.

Se va verifica conformitatea arborilor, bucată cu bucată, pe șantier, înainte de plantare de către reprezentanții beneficiarului. Arborii care nu corespund dimensiunilor minime specificate mai sus, cei care au ramuri lipsă sau deteriorate în timpul transportului, cei care nu au coroana simetrică (circulară văzută de sus) și / sau cei care nu au trunchiul vertical nu vor fi acceptați și nu vor fi amplasați în gropile de plantare. Arborii vor avea coroana de forma globulară.

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 fi de tip gard viu. Nu este permisă realizarea de împrejurimi spre spațiul public din grilaj metalic sau alte sisteme similare.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

15. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

arch. Cristina ALBU

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 102/2026 conține 12 pagini.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel POP

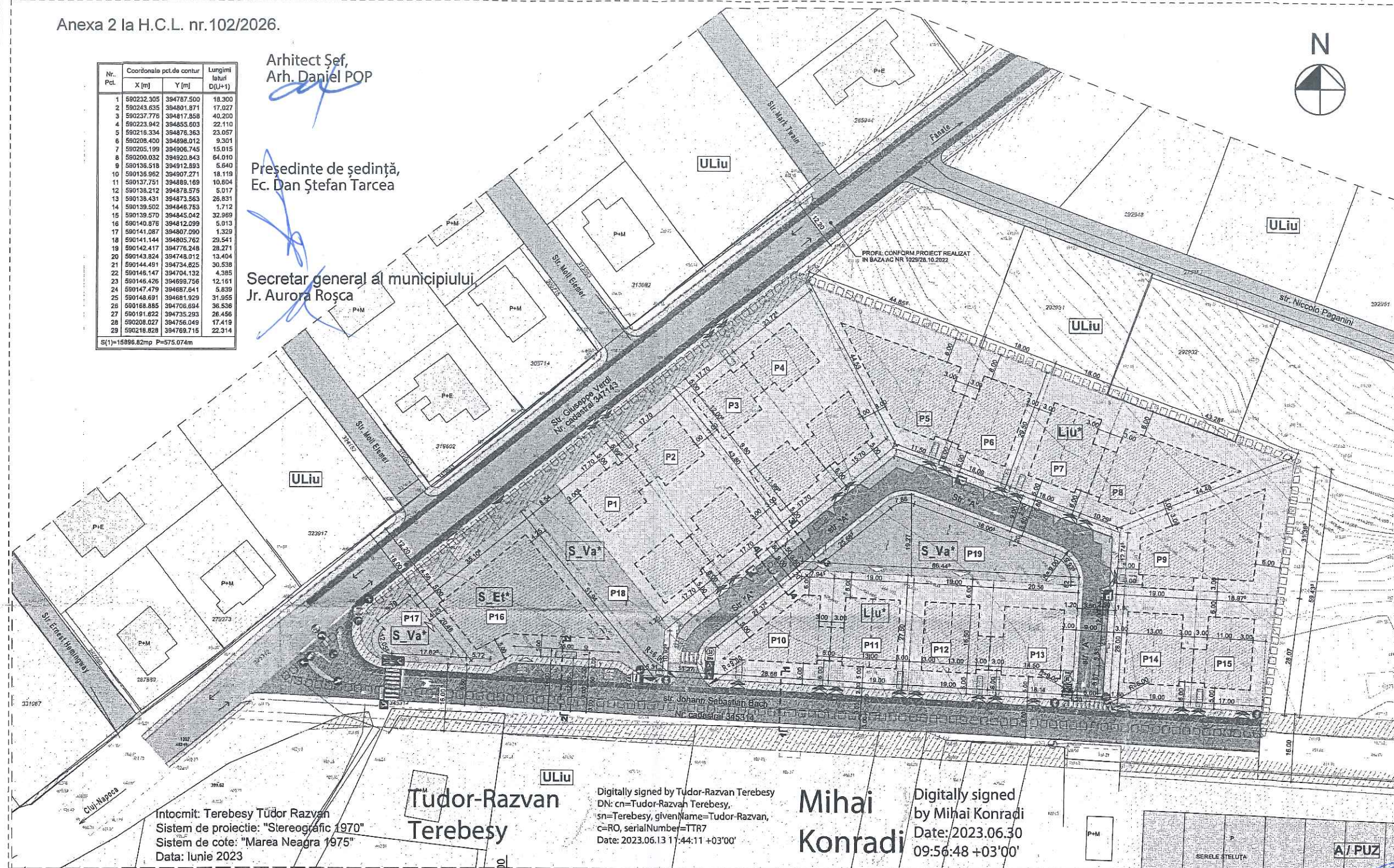
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretar general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(0,0+1)
	X [m]	Y [m]	
1	590232.305	394787.500	18.300
2	590243.635	394801.871	17.027
3	590237.776	394817.858	40.200
4	590223.942	394855.603	22.110
5	590216.334	394878.363	23.057
6	590208.400	394898.012	9.301
7	590205.199	394906.745	15.015
8	590200.032	394920.843	64.010
9	590136.518	394912.893	5.640
10	590136.962	394907.271	18.119
11	590137.751	394889.169	10.604
12	590138.212	394878.575	5.017
13	590138.431	394873.563	28.831
14	590139.502	394846.763	1.712
15	590139.570	394845.042	32.989
16	590140.876	394812.099	5.013
17	590141.087	394807.090	1.329
18	590141.144	394805.762	29.541
19	590142.417	394776.248	28.271
20	590143.824	394748.012	13.404
21	590144.491	394734.825	30.538
22	590146.147	394704.132	4.385
23	590146.426	394699.756	12.161
24	590147.479	394687.641	5.839
25	590148.691	394681.929	31.955
26	590168.885	394706.694	36.536
27	590191.622	394735.293	26.456
28	590208.027	394756.049	17.419
29	590218.828	394769.715	22.314

S(1)=15896.82mp P=575.074m

Arhitect Șef,
Arh. Daniel POPPreședinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TarceaSecretar general al municipiului,
Jr. Aurora RoșcaIntocmit: Terebesy Tudor Razvan
Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"
Sistem de cote: "Marea Neagra 1975"
Data: Iunie 2023Tudor-Razvan
TerebesyDigitally signed by Tudor-Razvan Terebesy
DN: cn=Tudor-Razvan Terebesy,
sn=Terebesy, givenName=Tudor-Razvan,
c=RO, serialNumber=TTR7
Date: 2023.06.13 11:44:11 +03'00'Mihai
KonradiDigitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.06.30
09:56:48 +03'00'

Parcela nr.	U.T.R.	Sup. parcela	Tip construcție	Nr. locuri parcare
1	Liu*	775 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
2	Liu*	775 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
3	Liu*	775 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
4	Liu*	863 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
5	Liu*	831 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
6	Liu*	531 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
7	Liu*	531 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
8	Liu*	790 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
9	Liu*	850 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
10	Liu*	608 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
11	Liu*	523 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
12	Liu*	523 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
13	Liu*	560 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
14	Liu*	532 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
15	Liu*	504 mp	Loc. semioleciava cu 2 unit. locale	4
TOTAL LOCUIRE				9971 mp
Nr. locuri parcare vizitatori (pe str. A)				6
16	S_Et*	1170 mp	Activ. economica cu caracter teritor	24
17	S_Va*	199 mp	Scuar/gradina/parc cu acc. public nelim.	0
18	S_Va*	404 mp	Scuar/gradina/parc cu acc. public nelim.	0
19	S_Va*	803 mp	Scuar/gradina/parc cu acc. public nelim.	0
TOTAL SP. VERZI SI PCT. COMPLEX.				2576 mp
TOTAL NR LOCURI PARCARE PROPUSE				90

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUSE	
		mp	%	mp	%
1.	ULiu	15 897	100.0	—	—
2.	SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA	—	—	1 857.0	—
3.	SUPRAFATA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR	—	—	14 040.0	100.0
4.	Liu*	—	—	11464.0	81.65
	- ZONA RELEMENTATA - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN	—	—	9971.0	71.02
	- SUPRAFATA TOTALA PARCELE PROPUSE	—	—	1493.0	10.63
	- STRADA PROPUSE (STRADA "A")	—	—	1170.0	8.33
5.	S_Et*	—	—	1170.0	8.33
6.	S_Va*	—	—	1406.0	10.10

U.T.R. S_Et*:
P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 2,2U.T.R. Va*:
P.O.T. max = 5%
C.U.T. max = 0,1U.T.R. Liu*:
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 0,9

PARCELELE CARE AU GENERAT P.U.Z.:

- CF nr. 341100, nr. cad 341100 - S_TEREN = 4387mp
- CF nr. 342412, nr. cad 342412 - S_TEREN = 5037mp
- CF nr. 342411, nr. cad 342411 - S_TEREN = 6473mp

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 102/2026 conține 1 pagină.

ZONIFICARE - UNITATI DE REFERINTA

- ULiu** ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- A** PASUNI, FANATE, TEREN ARABIL
- Liu*** ZONA RELEMENTATA PRIN P.U.Z. - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- S_Et*** ZONA RELEMENTATA PRIN P.U.Z. - SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERCIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL
- Va*** ZONA RELEMENTATA PRIN P.U.Z. - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI RELEMENTATE PRIN P.U.Z. CONF. AVIZ OPORTUNITATE NR 35 / 13.03.2023
- TEREN REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA REZELEI STRADALE, CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA

CONSTRUCTII

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- POSSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELELOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

CIRCULATIE

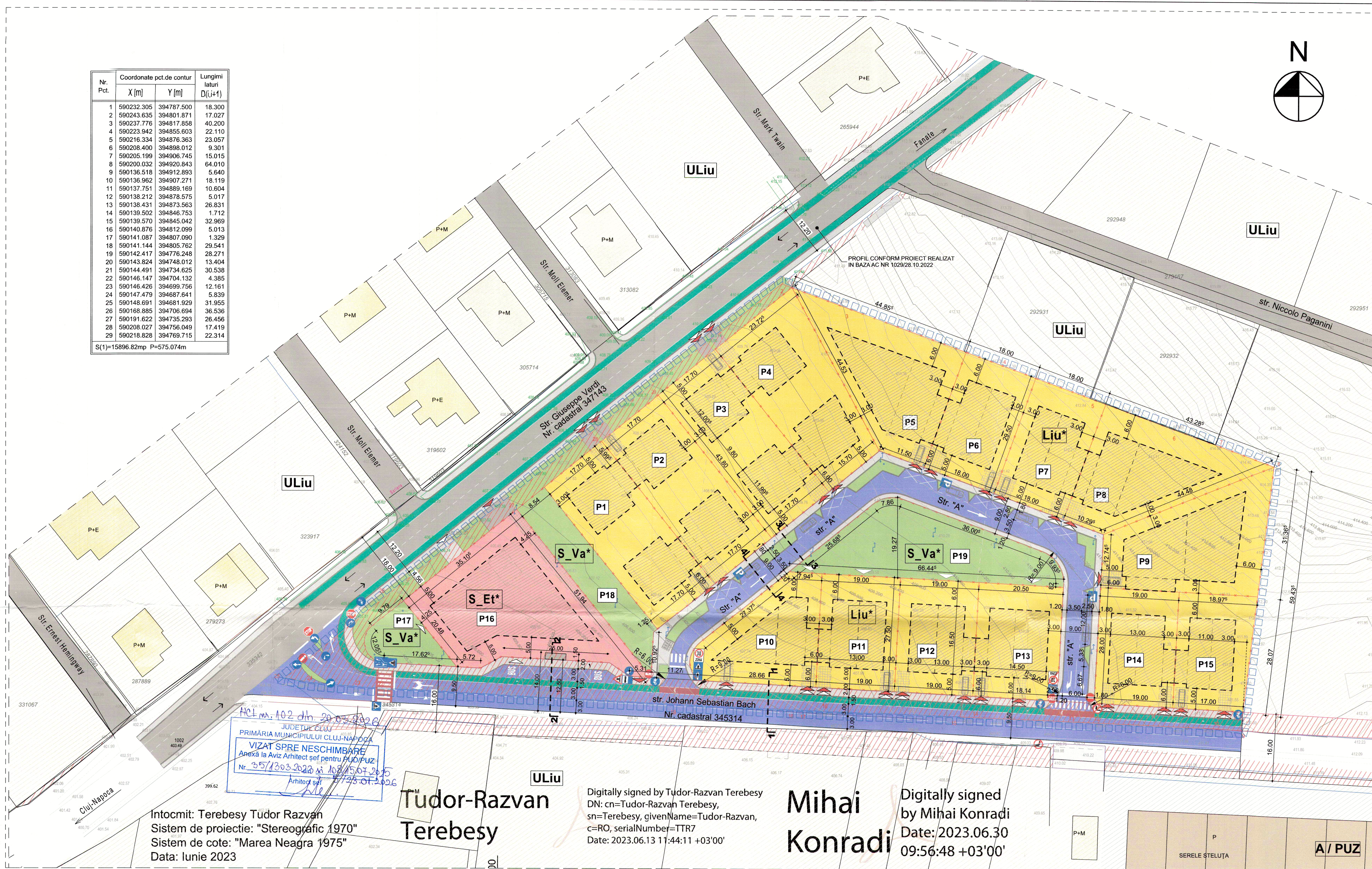
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPUSE
- DRUM EXISTENT - STRADA G. VERDI
- DRUM EXISTENT CARE SE MODERNIZEAZA - STR. J.S.BACH
- STRADA PROPUSE - STRADA "A"
- LOCURI PARCARE BICICLETE
- INDICATOARE RUTIERE 207

MCUB

BENEFICIAR: LUPAȘ ANA
DAMIAN LAURA DITLA și soțul DAMIAN DRAGOS EUSEN
PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE
STR. GIUSEPPE VERDI NR. 2 / NR. 4
STR. JOHANN SEBASTIAN BACH NR. 2 / NR. 4-10Data: VII.2025
Scara: 1:500
PL. NR. 66

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	590232.305	394787.500	18.300
2	590243.635	394801.871	17.027
3	590237.776	394817.858	40.200
4	590223.942	394855.603	22.110
5	590216.334	394876.363	23.057
6	590208.400	394898.012	9.301
7	590205.199	394906.745	15.015
8	590200.032	394920.843	64.010
9	590136.518	394912.893	5.640
10	590136.962	394907.271	18.119
11	590137.751	394889.169	10.604
12	590138.212	394878.575	5.017
13	590138.431	394873.563	26.831
14	590139.502	394846.753	1.712
15	590139.570	394845.042	32.969
16	590140.876	394812.099	5.013
17	590141.087	394807.090	1.329
18	590141.144	394805.762	29.541
19	590142.417	394776.248	28.271
20	590143.824	394748.012	13.404
21	590144.491	394734.625	30.538
22	590146.147	394704.132	4.385
23	590146.426	394699.756	12.161
24	590147.479	394687.641	5.839
25	590148.691	394681.929	31.955
26	590168.885	394706.694	36.536
27	590191.622	394735.293	26.456
28	590208.027	394756.049	17.419
29	590218.828	394769.715	22.314

S(1)=15896.82mp P=575.074m



Intocmit: Terebesy Tudor Razvan
Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"
Sistem de cote: "Marea Neagra 1975"
Data: Iunie 2023

Tudor-Razvan
Terebesy

Digitally signed by Tudor-Razvan Terebesy
DN: cn=Tudor-Razvan Terebesy,
sn=Terebesy, givenName=Tudor-Razvan,
c=RO, serialNumber=TTR7
Date: 2023.06.13 11:44:11 +03'00'

Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.06.30
09:56:48 +03'00'

Parcela nr	U.T.R.	Supr. parcela	Tip constructie	Nr locuri parcare
1	Liu*	775 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
2	Liu*	775 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
3	Liu*	775 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
4	Liu*	863 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
5	Liu*	831 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
6	Liu*	531 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
7	Liu*	531 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
8	Liu*	790 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
9	Liu*	850 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
10	Liu*	608 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
11	Liu*	523 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
12	Liu*	523 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
13	Liu*	560 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
14	Liu*	532 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
15	Liu*	504 mp	Loc. semicolectiva cu 2 unit. locale	4
TOTAL LOCIURE		9971 mp		60
Nr. locuri parcare vizitatori (pe str. A)				6
16	S_Et*	1170 mp	Activ. economice cu caract. teritar	24
17	S_Va*	199 mp	Scuar/gradina/parc cu acc. public nelim.	0
18	S_Va*	404 mp	Scuar/gradina/parc cu acc. public nelim.	0
19	S_Va*	803 mp	Scuar/gradina/parc cu acc. public nelim.	0
TOTAL SP. VERZI SI FCT. COMPLEX.		2576 mp		30
TOTAL NR LOCURI PARCARE PROPUSE				90

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ULiu	ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN			
		15 897	100.0	--	--
2.		SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA			
		--	--	1 857.0	--
3.		SUPRAFATA REZULTATA DUPA DEZMEMBRAREA TERENULUI REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR			
		--	--	14 040.0	100.0
4.	Liu*	ZONA REGLEMENTATA - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP URBAN			
		--	--	11464.0	81.65
		- SUPRAFATA TOTALA PARCELE PROPUSE			
		--	--	9971.0	71.02
		- STRADA PROPUSE (STRADA "A")			
		--	--	1493.0	10.63
5.	S_Et*	ZONA REGLEMENTATA - SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERITAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL			
		--	--	1170.0	8.33
6.	S_Va*	ZONA REGLEMENTATA - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT			
		--	--	1406.0	10.10

U.T.R. S_Et*:
P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 2,2

U.T.R. Va*:
P.O.T. max = 5%
C.U.T. max = 0,1

U.T.R. Liu*:
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 0,9

PARCELELE CARE AU GENERAT P.U.Z.:

- CF nr. 341100, nr. cad 341100 - STEREN = 4387mp
- CF nr. 342412, nr. cad 342412 - STEREN = 5037mp
- CF nr. 342411, nr. cad 342411 - STEREN = 6473mp

ZONIFICARE - UNITATI DE REFERINTA

ULiu	ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
A	PASUNI, FANATE, TEREN ARABIL
Liu*	ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
S_Et*	ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. - SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERITAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL
Va*	ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
LIMITE	
LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. CONF. AVIZ OPORTUNITATE NR 35 / 13.03.2023	
TEREN REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA REZELEI STRADALE, CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA	
CONSTRUCTII	
CONSTRUCTII EXISTENTE	
POSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELELOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	

CIRCULATIE

ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPUSE

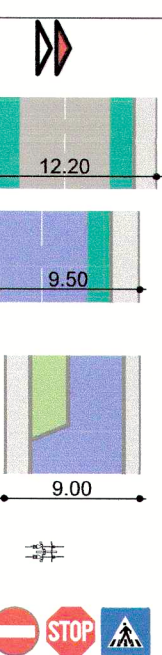
DRUM EXISTENT - STRADA G. VERDI

DRUM EXISTENT CARE SE MODERNIZEAZA - STR J.S.BACH

STRADA PROPUSE - STRADA "A"

LOCURI PARCARE BICLETE

INDICATOARE RUTIERE



MCUB

SEF PROIECT ARH. VOICU BOZAC
PROIECTAT ARH. VOICU BOZAC
DESENAT ARH. CRISTINA ALBU

Beneficiar:
DAMIAN LAURA OTILIA si sotul DAMIAN DRAGOS EUGEN
PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE
str. Giuseppe Verdi - str Johann Sebastian Bach
CLUJ-NAPOCA,
STR. GIUSEPPE VERDI NR. 2 / NR. 4
STR. JOHANN SEBASTIAN BACH NR. 2 / NR. 4-10
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. nr/6/2022
Faza: P.U.Z.
Data: VIII.2025
Scara: 1:500
PL. NR. 06