

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 10A prov.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 10A prov. - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 513574/1/08.05.2026, conex cu nr. 400251/1/17.03.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 513676/433/08.05.2026, conex cu nr. 400340/433/17.03.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 10A prov., beneficiari: Lăpădean Alex-Andra, Blidar Denisa Claudia și Tămaș Tudor-Andrei, pentru o suprafață de teren de 4611 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 134 din 11.08.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 155 din 29.09.2025, 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 - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 10A prov., beneficiari: Lăpădean Alex-Andra, Blidar Denisa Claudia și Tămaș Tudor-Andrei, pentru parcelele cu nr. cad. 278900, nr. cad. 278901, nr. cad. 334076 și nr. cad. 334077, aflate în proprietate privată.

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

- U.T.R. U.T.R. Liu*- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii și piscine; pe parcelele cu suprafață mai mare de 700 mp este admisă amplasarea a două locuințe individuale în regim izolat.

- *regimul de construire*: izolat și cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hcornișă max. 8 m, H max. 12 m;

- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 35 %, C.U.T. maxim = 0.9;

- *amplasarea față de aliniament*: 5 m față de circulațiile publice (str. Lăstunilor și str. Viile Dâmbul Rotund, regularizate) și minim 2 m față de alea cu ampriză de 6 m, propusă prin P.U.Z. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m față de limitele laterale, în cazul construcțiilor dispuse în regim de construire izolat și pe limita de proprietate și minim 3 m față de limita laterală opusă, pentru construcțiile dispuse în regim de construire cuplat (cf. Planșei Reglementări urbanistice). Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi uneia dintre limitele laterale cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din circulații publice existente (str. Lăstunilor, str. Dâmbul Rotund) și din aleea cu ampriză de 6 m, propusă prin PUZ. De regulă, pe parcelă va fi prevăzut un singur acces pietonal și un acces auto, cu lățimea de maxim 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Serviciile cu acces public (servicii de proximitate) – minim două locuri de parcare.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale publice. 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 destinat colectării selective a deșeurilor menajere (pe 5 fracții), accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* - subzonă verde, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase;

- *indici urbanistici*: POT maxim = 1 % , CUT maxim = 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = max. 3 m, P;

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

- *circulațiile, accesele*: din aleea cu ampriză de 6 m propusă prin P.U.Z;

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii

1. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Lăstunilor și străzii Viile Dâmbul Rotund (cf. Planșei „Reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția locuințelor va fi adusă la strat de uzură.

2. Aleea propusă prin P.U.Z. (cu ampriză de 6 m și loc de întoarcere) va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și echipată edilitar (apă-canal, electrica, rețea pluvială, iluminat public) și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat (cu respectarea NP 24/2022 și NP 051/2012), până la recepția locuințelor. Aceasta va avea acces public nelimitat.

3. Amenajarea acceselor auto va fi cu bordură teșită, cu respectarea NP 051/2012.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.03 - Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, 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**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare plan urbanistic zonal, conform legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 10A



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE, CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE – strada Viile Dambul Rotund nr. 10A**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj - Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul investiției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață, dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

PUZ-ul 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 PUZ și RLU:

- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj – Napoca și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000 - Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică R.L.U. este situat în jud. Cluj, mun. Cluj - Napoca, pe strada Viile Dambul Rotund nr. 10A. Terenul studiat în prezentul PUZ este compus din nr. cad. 334077, 334076, 278900 și 278901 și are o suprafață totală de 4611 mp – fiind încadrat parțial în **UTR Uliu și parțial în UTR Ve**.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării și executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice.

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

În perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea în canalizarea municipală, 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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Se vor respecta concluziile rezultate din studiu topografic și cel geotehnic, elaborate în scopul realizării prezentului Plan Urbanistic Zonal. Zona necesită atenție, iar în acest sens vor fi necesare măsuri de protecție prin distanțarea noilor construcții față de valea limitrofa, respectiv de eliminare a acestui risc.

Se interzice amplasarea construcțiilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ, pe zona studiată.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În situațiile în care PUG-ul prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute și dacă permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor respecta toate prevederile cuprinse în prezentul Regulament, aferent Unităților Teritoriale de Referință

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta toate prevederile cuprinse în prezentul Regulament, aferent Unităților Teritoriale de Referință

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul care a generat P.U.Z se află în județul Cluj în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cartier Dâmbul Rotund, strada Viile Dâmbul Rotund nr. 10A.

Parcela studiată este încadrată în prezent, parțial în **UTR ULiu** și parțial în **UTR Ve**, astfel:

- UTR ULiu – Zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
- UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau de culoar ecologic

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prin prezentul PUZ de urbanizare parcela studiată va fi încadrată în :

- UTR Lliu* - zona de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban
- UTR S_Va* - subzonă verde, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

U.T.R. Lliu*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

GENERALITĂȚI



În prezent, zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unei operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban, modern, retrase din aliniament, caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii anilor 2000.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin prezentul PUZ s-a realizat o reparcelare a 4 parcele rămase neconstruite, într-o zona complet edificată.

S-au reglementat obiectivele și servituțile de utilitate publică stabilite în P.U.G., amplasarea construcțiilor propuse precum și organizarea circulațiilor auto și pietonale.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite/completate cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

- Largire str. Lăstunilor, dublu sens, profil 9m;
- Largire str. Viile Dâmbu Rotund, sens unic, profil de 9m;
- Creare alee de acces cu ampriză de 6m;
- Se va rezerva suprafața de teren care se suprapune cu UTR Ve;
- Se va rezerva pentru subzona– zona verde cu acces public S_Va*, o suprafață de teren adiacentă Ve;

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu benzi carosabile cu lățimea de 4.50 m și trotuar de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule;

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii și piscine. Pe parcelele cu suprafață mai mare de 700 mp este admisă amplasarea a două locuințe individuale în regim izolat.

2. Utilizări permise cu condiții

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 prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor;

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Prin PUZ se propun 6 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și/sau semicolective), în conformitate cu planșa Reglementari urbanistice – zonificare.

- Parcelele nou create, cu acces din strada Lăstunilor îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) are front la stradă;
 - b) lungimea frontului la stradă este mai mare sau egală cu 15 m ;
 - c) adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața este mai mare de 360 m;
- Parcela de colț, cu acces din strada Viile Dâmbul rotund , îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) are front la două străzi;
 - b) lungimea frontului la stradă este mai mare sau egală cu 15 m ;
 - c) d) suprafața este mai mare de 360 m;
- Parcela de lană vale, cu acces din alea cu ampriza de 6m, îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) are front la stradă;
 - b) lungimea frontului la stradă este mai mare sau egală cu 15 m ;
 - c) adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața este mai mare de 360 m;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile propuse se vor retrage cu 5 m față de circulațiile publice (str. Lăstunilor și str. Viile Dâmbul Rotund, regularizate) și minim 2m față de alea cu ampriză de 6m, propusă prin PUZ. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament;

6. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m în cazul construcțiilor dispuse în regim izolat și pe limita de proprietate și minim 3m față de limita laterală opusă, pentru construcțiile dispuse în regim de construire cuplat.

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

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

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. Circulații/accese carosabile

Accesul pe parcele se realizează din circulații publice existente (str. Lăstunilor și str. Viile Dămbul Rotund) și din alea cu ampriză de 6m, propusă prin PUZ. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto care va avea lățimea de maxim 3 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitoarelor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- 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.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: (S)+P+E+M/R sau (D)+P+M/R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 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.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. 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 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, închise 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.

Toate construcțiile din cadrul ansamblului vor respecta un concept arhitectural unitar, asigurând continuitatea stilistică prin folosirea acelorași reguli de compoziție, a unei palete cromatice omogene, materiale de finisaj și detalii similare.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice edificate, disponibile și funcționale, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împerjmuire. 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 destinat colectării deșeurilor menajere (5 fracții), 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 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 aliniamentul va fi obligatoriu închis, pe toata lungimea sa, prin :

- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente și/sau integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile cu caracter temporar se aproba în cazul șantierelor pe parcursul unor lucrări.

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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. Procentul maxim de ocupare a terenului admis

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită, conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

- P.O.T. maxim = 35% pentru toate utilizările admise;

16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime

- C.U.T. maxim = 0,9 pentru toate utilizările admise;

U.T.R. S_Va*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Subzona S_Va* este adiacenta zonei Ve, în conformitate cu Avizului de Oportunitate și este accesibilă prin aleea nou creată.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

nu e cazul

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ : plantații înalte, medii și joase;

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;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

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.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament va fi la min. 3 m.

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

Amplasarea față de limite va fi la min. 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se realizează din aleea cu ampriza de 6m, propusă prin P.U.Z.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă va fi de $H_{cornisa} = \max. 3m, P.$

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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 opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

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

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

U.T.R. Ve

Se mențin prevederile RLU PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. –ul este un instrument operațional, care se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. U.T.R.-urile se identifică cu subzone funcționale, stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale fiind realizată în cadrul PUG.

U.T.R. ul existent – Ve. – zona de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

U.T.R. ul propus – Liu*, – subzona cu funcțiune rezidențială, locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban.

U.T.R. ul propus – S_Va*. – subzona verde, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat.

Întocmit,


Arh. Urb. Virginaș Anca.



Data,

noiembrie 2025.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA


ARHITECT ȘEF
DANIEL POP
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



Parcela (4611mp) A

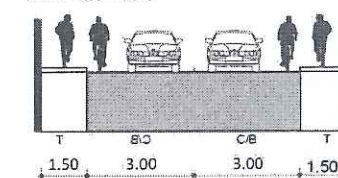
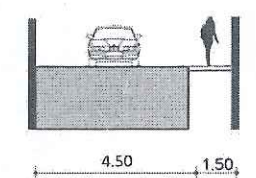
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
X [m]	Y [m]	
34	589269.975	391459.582
35	589251.897	391464.771
36	589250.454	391460.041
37	589248.495	391452.788
38	589244.155	391436.295
39	589241.379	391425.314
40	589237.130	391407.169
41	589258.880	391409.070
42	589266.263	391409.969
43	589266.704	391410.032
44	589285.632	391412.747
45	589285.638	391412.524
46	589317.732	391415.854
47	589318.722	391415.996
48	589337.954	391418.760
49	589349.513	391420.353
50	589349.894	391443.339
51	589349.773	391454.671
52	589349.744	391457.381
53	589349.709	391460.619
54	589346.301	391459.633
55	589340.830	391458.116
56	589327.389	391454.620
57	589322.369	391453.760
58	589321.738	391453.717
59	589318.141	391453.262
60	589314.743	391452.831
61	589299.445	391454.599
62	589292.608	391454.805
63	589285.920	391455.006

S(4611mp)=4611.29mp P=313.387m

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote M. Neagră 1975

LEGENDA

- LIMITA UTR
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- VALE
- GARD DE PLASA
- GARD DE BETON
- TALUZ
- TROTUAR DALE BETON
- DRUM ASFALTAT
- DRUM PIETRUIT
- ZONA PROTECTIE ECOLOGICA_Ve conform PUG
- 393.32 COTA NIVEL (NMN)
- ⊙ CAMIN APA
- ⊙ CAMIN CANALIZARE
- ⊙ STALP ELECTRICITATE
- SUPRAFATA REZERVATA PENTRU LARGIRE STRAZI SI S_Va
- RETRAGERI
- PROPUNERE PARCELARE
- PROPUNERE DRUM ACCES
- PROPUNERE ALEE PIETONALA
- SUPRAFATA EDIFICABILA CONFORM RETRAGERI
- ▶ ACCES PIETONAL
- ▶ ACCES AUTO

Profil 9m - zona rezidentiala
str. LastunilorProfil 6m - zona rezidentiala
fundatura

PROIECT:
NUME: ELABORARE PUZ CONFORM
LEGI NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Adresa: Cluj-Napoca, str. Viile Dambul Rotund 10A

BENEFICIAR:
NUME: LAPADEAN ALEX-ANDRA
Adresa: Cluj-Napoca, str. Augustin Presecan nr.13, ap.2

PROIECTANT
VARA ARCHITECT STUDIO SRL
400304, Cluj-Napoca
CIF 41373708 J12/2790/2019

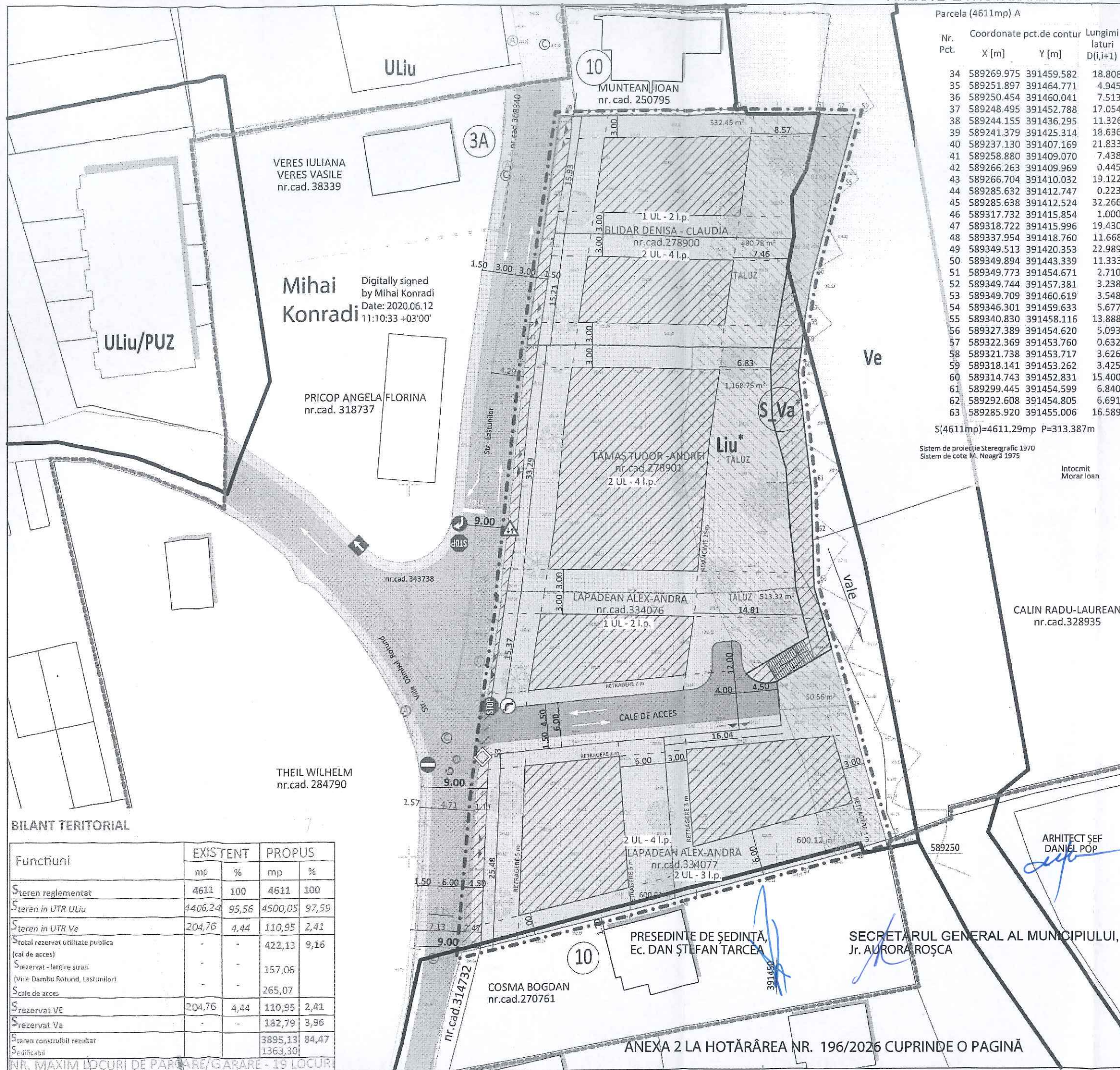
VAIA
ARCHITECT STUDIO

PROIECTAT
Şef proiect: arh. Anca Virginaş
Proiectat: arh. Anca Virginaş
Desenat: arh. stag. Stefania Buciuman
Verificat:

PLANŞA
REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECT NR.
8/2020

FAZA PUZ **DATA** NOV. 2025 **SCARA** 1:500 **PLANSA NR.** U-03



BILANT TERITORIAL

Funcţiuni	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Steren reglementat	4611	100	4611	100
Steren in UTR ULiu	4406,24	95,56	4500,05	97,59
Steren in UTR Ve	204,76	4,44	110,95	2,41
Steren rezervat utilitate publica (cal de acces)	-	-	422,13	9,16
Steren rezervat - largire strazi (Viile Dambul Rotund, Lastunilor)	-	-	157,06	-
Scate de acces	-	-	265,07	-
Steren rezervat VE	204,76	4,44	110,95	2,41
Steren rezervat Va	-	-	182,79	3,96
Steren construit rezultat edificabil	-	-	3895,13	84,47
	-	-	1363,30	-

NR. MAXIM LOCURI DE PARCARE/GARARE - 19 LOCURI