

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Becaș nr. 32-34

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. Becaș nr. 32-34 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 3743/1/8.01.2026, conex cu nr. 840306/1/4.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 3810/433/8.01.2026, conex cu nr. 840393/433/4.11.2025, 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. Becaș nr. 32-34, beneficiari: S.C. MARINA PROPERTIES PLUS S.R.L., FULGER CARMEN MARIANA, OPREAN VOICU și OPREAN DELIA-ALINA, pentru o suprafață de teren de 11.626 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 195 din 6.11.2023 și Avizele Arhitectului șef nr. 58 din 24.04.2025 și nr. 151 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 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. Becaș nr. 32-34, beneficiari: S.C. MARINA PROPERTIES PLUS S.R.L., FULGER CARMEN MARIANA, OPREAN VOICU și OPREAN DELIA-ALINA, pentru parcelele cu nr. cad. 344542, nr. cad. 256297 și nr. cad. 298457, aflate în proprietate privată.

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

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

(parcelele 2-14, cf. Planșei U.08 Reglementări urbanistice)

- *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, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare și piscine;

- *regimul de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, (S)+P+1E+R, Hcornișă max.= 8 m, H max.= 12 m;

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

- *retragerea față de aliniament:* 5 m (aliniere unitară la stradă). Prin excepție, pentru clădirile de pe parcelele 8 și 14, retragerea va fi de minim 2,5 m. Garajele vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament și incluse în corpul clădirilor sau alipite acestora;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m. Prin excepție, pentru parcela 15, retragerea va fi de minim 6 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite uneia dintre limitele laterale, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z (parcela 16), cu ampriză de minim 9 m, ce se desprinde din str. Becaș. Pentru fiecare va fi prevăzut un acces pietonal și un acces auto, cu lățimea de maxim 6 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată 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 A.U. mai mică de 100 mp;

b) minim două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. 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. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Et* – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (parcela 1, cf. Planșei U08. Reglementări urbanistice)

- *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, turism, cercetare științifică, culturale, sănătate și asistență socială și activități sportive (piscină, sală de sport etc.);

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: $(1-2)S+P+2E+R/E_{th}$, $H_{max.} = 12$ m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 1.8;

- *retragere față de aliniament*: construcția va fi dispusă în aliniere cu construcțiile învecinate de pe str. Becaș nr. 28, nr. 30 și în retragere de minim 5 m față de strada nou propusă;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu este cazul;

- *circulațiile, accesele*: accesul auto va fi realizat din strada nou propusă, ce face legătura cu strada Becaș, iar accesele pietonale pot fi realizate din zona pietonală a ambelor străzi. Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, în proporție de minim 75% în spații specializate, dispuse la subsolul sau parterul clădirii, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate publice. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.

Reglementări cu privire la circulații:

Strada propusă prin P.U.Z. (parcela 16) este reglementată la o ampriză de 9 m (6 m carosabil + trotuare de 1,5 m) cu supralărgiri (7 locuri de staționare auto pentru vizitatori și loc de întoarcere) și va avea acces public nelimitat.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii

1. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Becaș (cf. Planșei U.08 „Reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

2. Strada propusă prin P.U.Z. (parcela 16), va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar (apă-canal, canalizare pluvială, electrica), iar partea carosabilă (inclusiv cu

cele 7 locuri de staționare de la nivelul carosabilului), adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe (UTR Liu*), iar până la recepția acestora, vor fi realizate trotuarele (inclusiv iluminatul stradal).

3. Anterior recepției construcției de pe parcela 1 (UTR S_Et*) vor fi realizate lucrările de reamenajare a trotuarului străzii Becaș (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), amenajare alveolă pentru stația de transport în comun, amenajare suprafață necesară amplasării unei copertine la stație (în afara trotuarului propus). Suprafața dezmembrată și amenajată va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (cf. Propunerii din planșa U.10 – „Plan proprietatea asupra terenurilor”).

4. Amenajarea acceselor auto va fi cu bordură teșită, cu respectarea NP 051/2012. Proiectul tehnic privind amenajarea parcărilor va fi realizat cu respectarea prevederilor NP 24/2022, NP 051/2012, ale Legii nr. 101/2020 și ale Legii nr. 280/2023.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.08 - Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa U.10 - Plan cu proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte 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



Tel: +40752855825
CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et. 1 Cluj

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STR. BECAȘ NR. 32-34

Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Becaș, nr. 32-34



MT 261/23 MTC Urbanism PUZ RLU 261 05.2025

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

ELABORARE P.U.Z. PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STR. BECAȘ NR. 32-34

Mun. Cluj-Napoca, str. Becaș, nr. 32-34, jud. Cluj

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată până la data elaborării prezentei documentații);
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona reglementată.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism „actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca”, faza PUG, aprobat cu hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr.

493/22.12.2014, amplasamentul este situat în **Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.**

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 195 din 6.11.2023, teritoriul ce trebuie reglementat este format din parcelele de pe frontul sud-vestic al străzii Becaș (Nr. CAD. 256297, Nr. CAD. 344542, Nr. CAD. 298457) între nr. 30 și nr. 36, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea sud-estică, sud-vestică și nord-vestică și strada Becaș în partea de nord-est.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- zonificare existentă –

Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

- zonificare propusă –

Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin prezentul PUZ preia, analizează și aprofundează reglementările urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentație se estimează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime, accese, parcaje și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

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

Zona reglementată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Amplasamentul se încadrează într-o zonă cu risc mediu / mare de alunecări de teren (documentații geotehnice conf. NP 074 – 2007 și studii de stabilitate generală).

Spațiile verzi sunt constituite din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate.

Investiția propusă în zona reglementată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în baza unui contract cu o societate specializată de salubritate.



Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- A. autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris;
- B. este interzisă 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.

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

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual.

2.2. Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona reglementată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice". Pentru construirea de garaje, platforme, elemente publicitare, împrejurimi, etc se vor respecta regulile impuse de prevederile Codului Civil.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații și accese

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drum, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drum trebuie să permită accesul autovehiculelor de intervenție (de ex. mijloace de stingere a incendiilor, ambulanțe, mașini pentru salubritate etc).

4.1.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

4.1.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

4.2. Staționarea autovehiculelor

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor, în spațiile special amenajate în acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, cu respectarea condițiilor impuse de avize, acorduri și autorizații emise de deținătorii acestora..

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Suprafața reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

- zonificare existentă –

Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

- zonificare propusă –

Liu* - Zonă de locuințe familiale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**Liu* – ZONĂ DE LOCUINȚE FAMILIALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE
PE UN PARCELAR DE TIP URBAN****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Teritoriul reglementat este reprezentat de o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială în care predomină locuințele unifamiliale, de parcelarul omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

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)
- anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, 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.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca, 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A și punctul B. 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, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

1. Parcelele 2-8 și 10-14:
 - Front la stradă de minimum 18 m
 - Suprafața de minimum 500 mp
 - Adâncimea parcelei de minimum 23 m
2. Parcela 9:
 - Front la stradă de minimum 22 m
 - Suprafața de minimum 500 mp
 - Adâncimea parcelei de minimum 21 m
3. Parcela 15:
 - Front la drum de minimum 15 m
 - Suprafața de minim 1700 mp
 - Adâncimea parcelei de minimum 28 m

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniere la strada propusă prin PUZ, având o retragere de 5,0 m de la limita de proprietate.

Fac excepție Parcela 8 și Parcela 14, care vor avea o retragere minimă de 2,50 m.

Garajele vor fi incluse în cadrul clădirilor și vor avea o retragere minimă de 5,0 m

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

Pe parcelele 2-14, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3,0 m.

Pe parcela 15, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 6,0 m.

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 fie de maxim 2,80 m.

Pentru toate parcelele, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6,0 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 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru fiecare parcelă se va prevedea câte un acces auto și un acces pietonal, de pe strada propusă prin PUZ.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libérale 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

În cadrul ansamblului, adiacent drumului propus, se vor organiza 7 locuri de parcare pentru vizitatori.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + etaj retras), respectiv S+P+1E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj, 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 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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile clădirilor pot fi de tip terasă (circulabilă / necirculabilă) sau acoperișuri cu șarpantă.

În cazul în care clădirile vor avea acoperișuri cu șarpantă, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°.

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 fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

Elementele estetice, de fațadă, pot depăși alinierea propusă cu maxim 60 cm.

Se admite acoperirea teraselor circulabile cu elemente estetice, fără a depăși retragerile laterale și posterioare ale parcelei.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, 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 împrejmuire (după caz).

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electricitate, 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 strada propusă prin PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei 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 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Se vor planta arbori – minim 1 arbore la 200 mp de teren.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre stradă nu sunt obligatorii împrejmui.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmui spre stradă, vor avea 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 maxim 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

S_Et* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****Caracterul propus:**

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, turism, cercetare științifică, culturale, sănătate și asistență socială și activități sportive.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de construire variabil, funcție de caracterul programului architectural.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii, servicii fără acces public, showroom, 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 și asistență socială
- (i) sport (piscină, sală de sport, etc)

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.



Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată 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

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

Terenul aferent Subzonei S_Et* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08 Plan reglementări urbanistice".

Terenul aferent Subzonei S_Et* este o parcelă de colț.

Parcela va respecta cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă să fie de minimum 30 m
- suprafața de minimum 1000 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Terenul aferent Subzonei S_Et* este o parcelă de colț, prin urmare retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, astfel:

Față de aliniamentul de la strada Becaș, clădirile se vor retrage cu aceeași distanță ca și clădirile alăturate, cu respectarea obiceiului locului:

- Minim 2,35 m de la delimitarea terenului cedat pentru copertina bus

Față de drumul propus, clădirea propusă se va retrage minim 5 m față de aliniamentul propus.

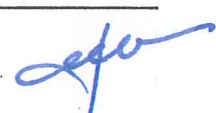
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt (H/2), dar nu mai puțin de 6,0 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate – nu este cazul, parcela propusă este o parcelă de colț.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.



8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto pe parcelă se va realiza din drumul propus prin PUZ. Accese pietonale se pot realiza din zona pietonală a ambelor străzi.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Modul de calcul al necesarului de parcaje:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, sedii de companii financiar-bancare, servicii fără acces public, showroom

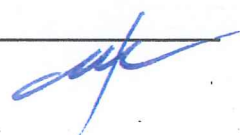
- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)



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

Funcțiuni de turism**Hotel:**

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- **** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

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. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere
- **, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 80 mp AU

Funcțiuni de cultură**Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:**

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
 - parcare pentru biciclete** – 1 loc 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 la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp AU

Funcțiuni sportive

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp luciu de apă

Activități de mică producție

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** – 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

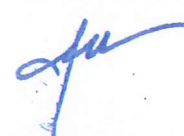
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 12m, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2)S+P+2E+R/Eth (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj, R – etaj retras, Eth – etaj exclusiv tehnic). Se admite realizarea unui etaj tehnic, cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată de 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.



Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul PUG al municipiului Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după asigurarea echipării edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de reglementare prin PUZ.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimi.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei 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.

Se vor planta arbori – minim 1 arbore la 200 mp de teren.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre stradă nu sunt obligatorii împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre stradă, acestea 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile 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, fără a afecta spațiul public. 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. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,8

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. - urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. - urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

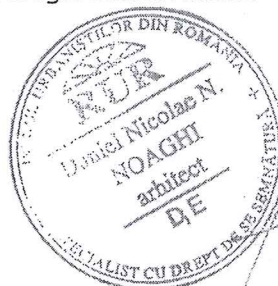
În cadrul P.U.Z., U.T.R. - urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

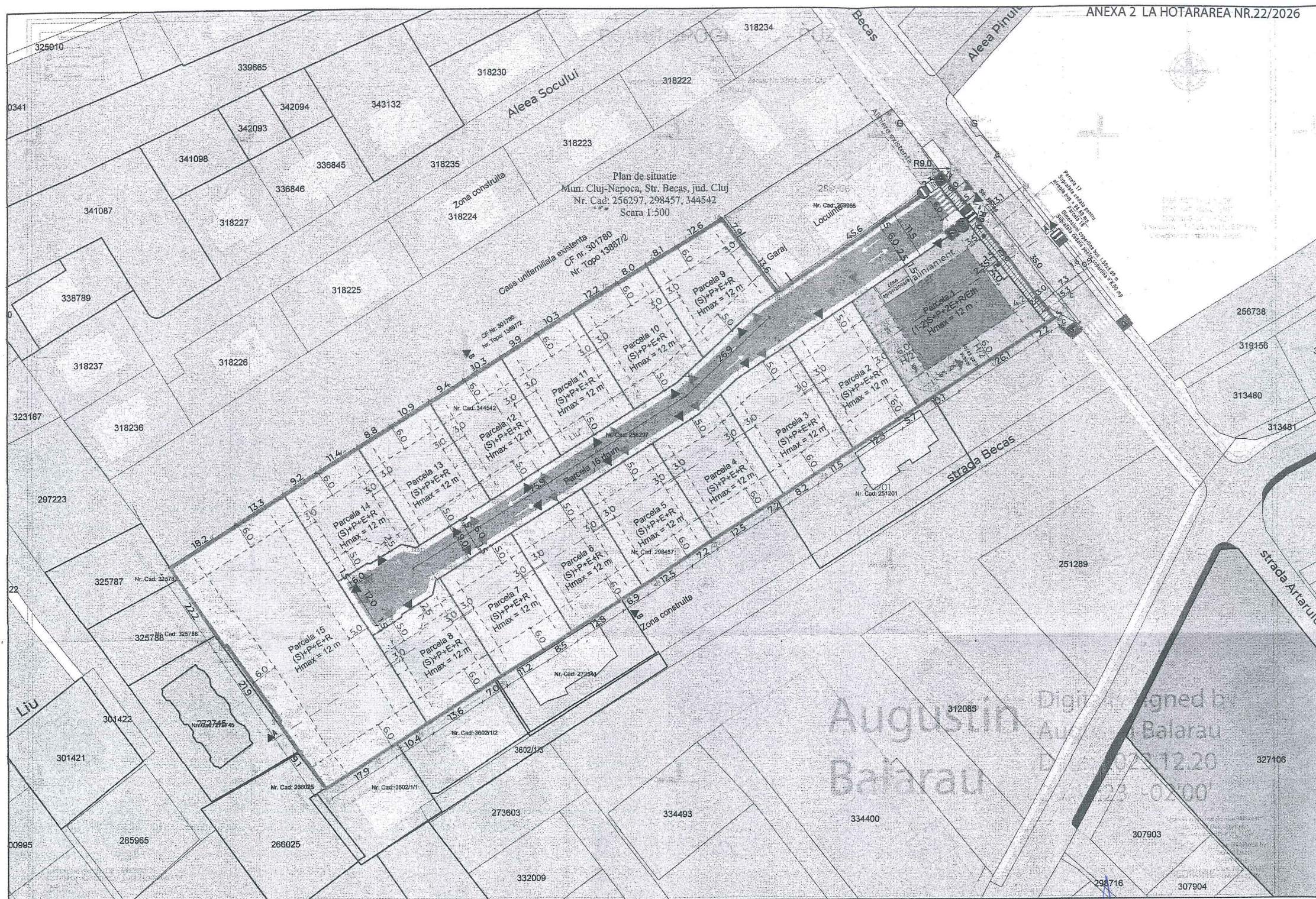
Arh. RUR. Noaghi Daniel Nicolae

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



- LEGENDA**
- Limita zona reglementata prin PUZ
 - Construcții existente pe parcele învecinate
 - Circulații carosabile existente
 - Trotuar
 - Porțiune neamenajată de drum
 - Zona construită
 - Spatii neamenajate
 - Strada propusa prin PUZ în regim privat cu acces public neînchis
 - Parcelar propus prin PUZ
 - Liu* Locuințe familiale cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcel de tip urban
 - Zona construită în cadrul Liu*
 - S.Et* Subzona de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu caracter rezidențial
 - Zona construită în cadrul S.Et*
 - Teren cedat pentru realizarea alveolei și copertina stație bus
 - UTR: Liu
 - UTR: Uliu
 - UTR: S.Et
 - Acces pietonal pe parcela
 - Acces auto pe parcela
 - 7 locuri de parcare pentru vizitatori

PLAN URBANISTIC ZONAL

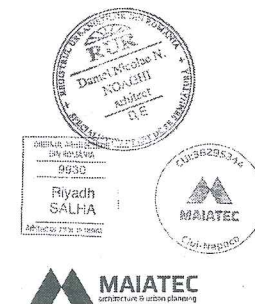
Parcela (32)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali
	X [m]	Y [m]	D(i, i+1)
1	584698.222	393867.541	10.349
2	584706.689	393861.590	8.786
3	584713.875	393856.534	0.588
4	584714.190	393857.030	21.869
5	584732.050	393844.410	0.618
6	584731.721	393843.887	22.227
7	584750.067	393831.339	12.143
8	584756.601	393841.574	30.661
9	584772.881	393867.556	6.071
10	584776.092	393872.708	36.152
11	584795.213	393903.389	36.392
12	584814.479	393934.263	12.782
13	584821.227	393945.119	18.456
14	584830.715	393960.949	4.008
15	584827.519	393963.367	17.527
16	584813.599	393974.018	47.858
17	584839.840	394014.040	22.101
18	584822.540	394027.794	19.245
19	584807.308	394039.557	18.053
20	584797.661	394024.298	15.979
21	584789.136	394010.783	15.573
22	584780.780	393997.642	16.679
23	584771.746	393983.622	11.665
24	584765.475	393973.786	18.287
25	584755.845	393958.240	15.738
26	584747.239	393945.064	9.240
27	584742.268	393937.275	8.318
28	584737.787	393930.267	10.571
29	584732.018	393921.409	16.448
30	584723.447	393907.371	21.426
31	584711.938	393889.299	6.611
32	584708.384	393883.724	5.526
33	584705.445	393879.044	13.583

S(32)=11626.91sq.m P=531.528m

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE

ZONA RELEMENTATA IDENTIFICATA PRIN: CF 344542 CAD 344542; CF 256297 CAD 256297; CF 298457 CAD 298457

ZONA	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
Liu - ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, DISPUSE PE UN PARCEL DE TIP URBAN	11626,00	100,00	0,00	0,00
Liu* - ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, DISPUSE PE UN PARCEL DE TIP URBAN	0,00	0,00	8745,94	75,23
S.Et* - SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERZIAR SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL	0,00	0,00	1007,00	8,66
TEREN PENTRU REALIZAREA DRUMULUI DE ACCES LA PARCELELE PROPUSE	0,00	0,00	1772,26	15,24
TEREN CEDAT PENTRU REALIZAREA ALVEOLEI PENTRU STATIE BUS	0,00	0,00	94,80	0,82
TEREN CEDAT PENTRU REALIZAREA COPERTINA PENTRU STATIE BUS	0,00	0,00	6,00	0,05
TOTAL	11626,00	100,00	11626,00	100,00



CUI 36295344
Reg.Com. 16/26/09/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Păinii, nr. 3-5, et. Cluj

Beneficiar: FULGER CARMEN MARIANA
OPREAN VOICU
OPREAN DELIA-ALINA
MARINA PROPERTIES PLUS SRL

SEF PROIECT Dr. arh. Salha Riyadh
COORD. URB. Arh. RUIR DANIEL RIYADHI
PROIECTAT Dr. arh. Salha Riyadh
PROIECTAT Arh. Blizoz Stefana
DESEINAT Popa Claudiu
Beneficiar: FULGER CARMEN MARIANA
OPREAN VOICU
OPREAN DELIA-ALINA
MARINA PROPERTIES PLUS SRL

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PARCELAȘI ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME STR. BECAS NR. 32-34

Amplasament: Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu planșă: RELEMENTĂRI URBANISTICE

Data: 05.2025 **Scara:** 1:500

Proiect Nr.: 26/2023 **Faza:** P.U.Z. **Planșă nr.:** U.08

ORGANIZARE SPAȚIU VERZI PE SOLUL NATURAL S.Et*
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 20%
Liu*
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40%

SEVOR PLANTA ARBORI - MINIM 1 ARBOR LA 200 mp TEREN
SUPRAFAȚA CEDATĂ TOTALĂ = 100,80 mp, DIN CARE:
1. SUPRAFAȚA CEDATĂ PENTRU REALIZAREA ALVEOLEI BUS = 94,80 mp
2. BIMENSIUNI COPERTINĂ BUS 1,50X4,00 m
SUPRAFAȚA CEDATĂ PENTRU REALIZAREA COPERTINĂ BUS = 6,00 mp

ESTIMAREA NUMĂRULUI DE PARCAJE CONFORM POSIBILITĂȚII DE MOBILITATE:
LOCUINTE FAMILIALE - Liu*:
minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
Parcela propusă locuiește în parcele - necesar de parcare = 28 locuri de parcare

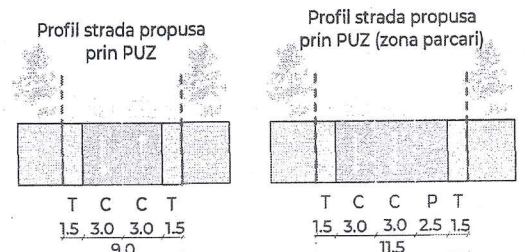
FUNCTII TERZIARE - S.Et*:
Ciment: 1 loc / 35 mp AU vizuare
Suprafața de vizuare propusă = 590 mp - Necesitar de parcare 17 locuri
Dir care:
2 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități (la subsol)
2 locuri de parcare de tip „mamă și copil” (la subsol)
3 locuri de încărcare mașini electrice (la subsol)
2 locuri pentru aprovizionare (la parter)
8 locuri de parcare clasice (la subsol)

Parcare de biciclete = 17 Locuri de parcare
Total = 45 locuri de parcare auto

Suflănter sa vor realiza 7 locuri de parcare pentru vizitatori amplasate pe strada propusa prin PUZ

PRESEDINTE DE SEDINTA,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

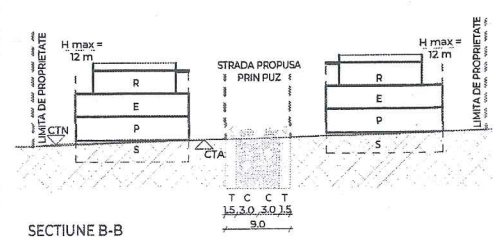
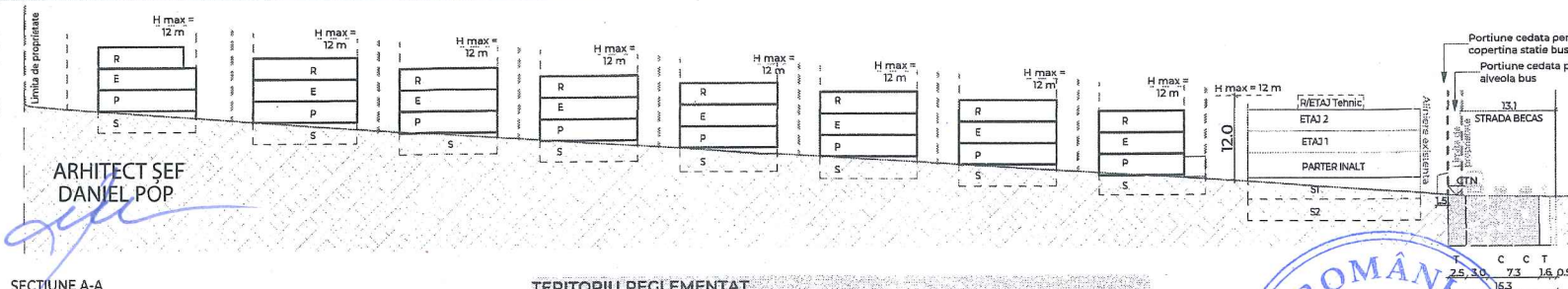
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA BOȘCA

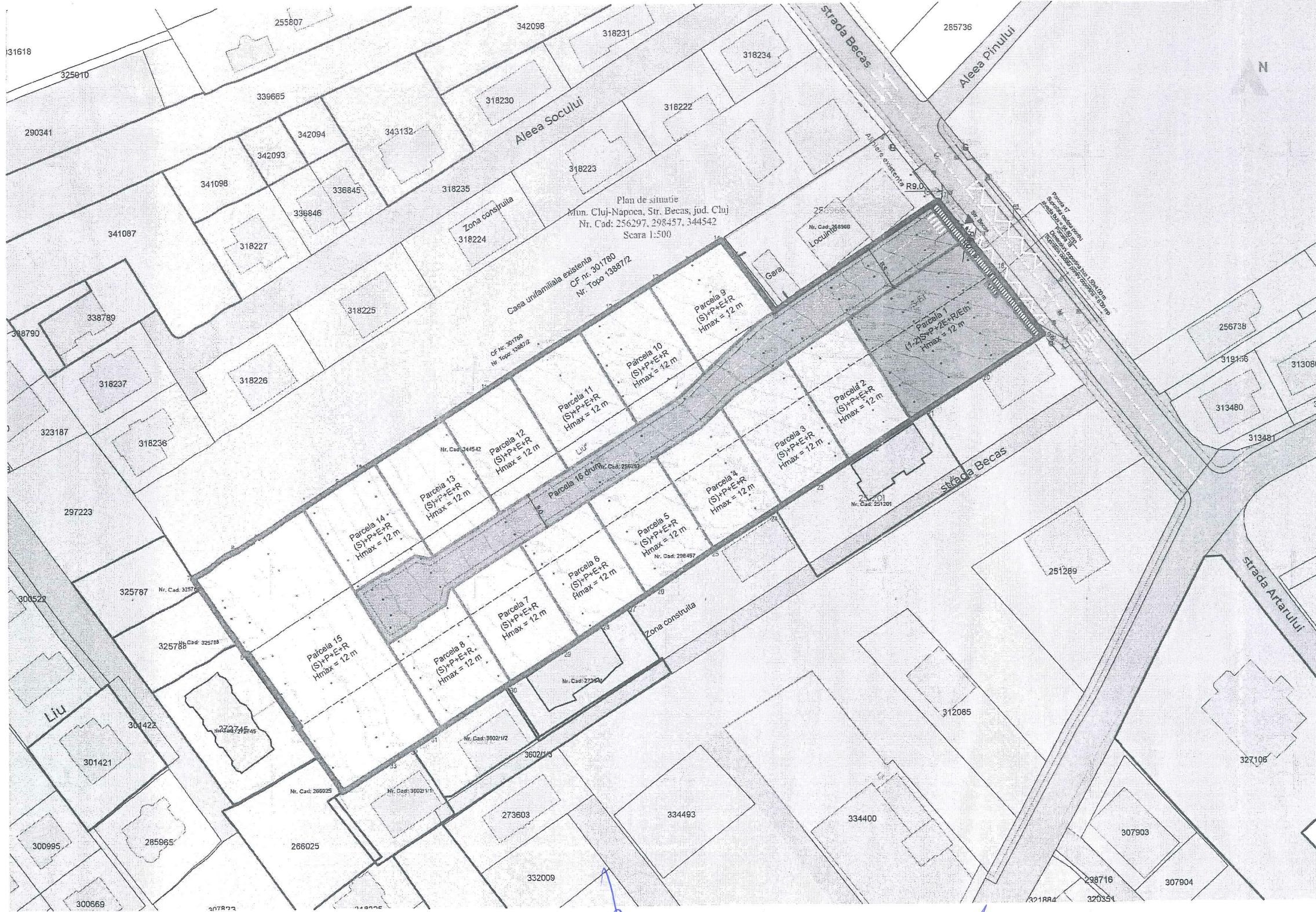


TERITORIUL RELEMENTAT

	NR. CF.	NR. CAD.	SUPRAFAȚĂ	PROPRIETARI
ZONA RELEMENTATA				
1	344542	344542	3378	mp FULGER CARMEN MARIANA
2	256297	256297	4348	mp MARINA PROPERTIES PLUS SRL OPREAN VOICU OPREAN DELIA-ALINA
3	298457	298457	3900	mp MARINA PROPERTIES PLUS SRL
S. TEREN TOTAL RELEMENTAT PRIN PUZ			11626	mp

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 22/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ.





PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA

LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Parcelar propus prin PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL STRAZI, TROTUARE, ALEI PIETONALE, PARCARI, ALEI CAROSABILE
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA DESTINATE REALIZARII STATIEI DE BUS (ALVEOLA + COPERTINA) TERENUL VA FI CEDAT IN PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA EXISTENTE TERENURI CONSTRUITE SAU AUTORIZATE

- TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA DRUMURI PRIVATE
- TEREN ALOCAT PENTRU REALIZARE STRADA PROPUA PRIN PUZ IN REGIM PRIVAT, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- TERENURI ALOCATE PENTRU LOCUIRE TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN ALOCAT PENTRU SERVICII CU CARACTER TERTIAR TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA

PLAN URBANISTIC ZONAL

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
9930
Riyadh SALHA



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	FULGER CARMEN MARIANA OPREAN VOICU OPREAN DELIA-ALINA MARINA PROPERTIES PLUS SRL	
ARHITECT ȘEF	DANIEL POP	
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, STR. BECAȘ NR. 32-34	

Amplasament
Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu planșă:
PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

Data
05. 2025

Scara
1:1000

Proiect Nr.
261/2023

Faza:
P.U.Z.

Planșă nr.:
U.10



Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.