

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Câmpului-sud

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Câmpului-sud - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 641084/1/3.07.202, conex cu nr. 550209/1/20.05.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 641126/433/3.07.2026, conex cu nr. 550516/433/20.05.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Câmpului-sud, beneficiare: S.C. SPEEDEGO S.R.L., S.C. FRENENT S.R.L., S.C. ACCENTRIST S.R.L. și S.C. NORTH AREA DEVELOPMENT S.R.L., pentru o suprafață de teren de 17109 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 97 din 25.03.2024 și Avizul Arhitectului șef nr. 288 din 9.12.2024, nr. 120 din 6.08.2025 și nr. 122 din 18.08.2025, 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 – de urbanizare, str. Câmpului-sud, beneficiare: S.C. SPEEDEGO S.R.L., S.C. FRENENT S.R.L., S.C. ACCENTRIST S.R.L. și S.C. NORTH AREA DEVELOPMENT S.R.L., pentru imobilele cu nr. cad. 340557, nr. cad. 341148 și nr. cad. 341218, aflate în proprietate privată.

### **Prevederi P.U.Z. propuse:**

- **U.T.R. Liu\*- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**
- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale);
- *regimul de construire:* izolat, cuplat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M și D+P+R, Hcornișă max. 8 m, H max. 12 m;
- *indicii urbanistici :* P.O.T. maxim = 30%, C.U.T. maxim = 0.8;
- *retragerea față de aliniament:* min. 5 m (excepție o singură parcelă construcția retrasă la 2 m de la aliniament). Garaje se vor retrage cu min. 6 m de la aliniament;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:*
  - a) pe limita laterală de proprietate, adâncimea calcanului max. 20 m;
  - b) min. 3 m pentru locuințele dispuse în regim izolat și cuplate față de limita laterală;
  - c) clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii față de limita posterioară, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul învecinării cu U.T.R. SVPf/ps, Vp și Tr, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3 m;
  - d) garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
  - e) garaje se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei, în cazul învecinării cu U.T.R. S\_Vpf/ps, Vp și Tr, garaje se vor retrage cu cel puțin 3 m față de



limita posterioară a parcelei;

- f) pentru parcelele cu front la strada B, retragerea laterală va fi de minim 4 m;
- *circulațiile, accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul pe parcele se realizează din str. A și din str. B, propuse prin P.U.Z., ce fac legătura cu strada Câmpului. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu lățimea de maxim 4 m;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Locuințe individuale (unifamiliale), 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.

Locuințe semicolective (familiale) - câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Serviciile cu acces public – 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterrane, (S)+P+M, (S)+P+E și D+P, Hcornișă max. 8 m, H max. 12 m;
- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 20 %, C.U.T. maxim = 0.4;
- *retragerea față de aliniament*: min. 4 m. Garajele se vor retrage cu min. 6 m de la aliniament;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:
  - min. 4,5 m față de limitele laterale;
  - clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul învecinării cu UTR SVPf/ps, Vp și Tr, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 8 m;
  - garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
  - garajele se vor retrage cu cel puțin 8 m față de limita posterioară a parcelei;
  - pentru parcelele cu front la strada B, retragerea laterală va fi de minim 4 m;

- *circulațiile, accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul pe parcele se realizează din str. A, propusă prin P.U.Z., ce face legătura cu strada Câmpului. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil cu lățimea de maxim 4 m;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare, din care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj. Serviciile aferente funcțiunii de locuire – două locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv, prin rețeaua de canalizare pluvială sau sisteme de acumulare sau retenție, epurare, conform normelor în vigoare și, ulterior, evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice,



CATV etc.). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**- U.T.R. S\_Is\* – subzona instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, de învățământ (grădiniță, after-school, centru educațional, spații cazare (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate elevi/studenți - ale instituțiilor de învățământ/cercetare) și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială (creșă, centru rezidențial vârstnici), funcțiuni de cult;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații, trei niveluri - (S)+P+2E, D+P+R/M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35 %, C.U.T. max. = 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: min. 5 m. Garajele se vor retrage cu min. 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe 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;
- *circulațiile, accesele*: accesele auto și pietonale se realizează din strada Câmpului. Se pot realiza două accese auto și două accese pietonale. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G., în conformitate cu tipul de funcțiuni de pe parcelă;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.
- **UTR-S\_Va\* - Zonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat\***
- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m, P;
- *retragere față de aliniament*: min. 1 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: min. 1 m;
- *circulațiile, accesele*: din str. Câmpului;
- *indici urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1.

Se mențin reglementările P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în **U.T.R. Vp** și **U.T.R. Ve**.

Pentru terenul încadrat în **U.T.R. Tr** (zonă de circulație rutieră și amenajările aferente), prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în **U.T.R. Liu\*, S\_Va\*, S\_Is\*** (conform planșei A-07 Reglementări urbanistice).

Realizarea investițiilor va fi în două etape: în prima etapă se vor realiza lucrările privind

infrastructura tehnico-edilitară (rețeaua stradală propusă prin P.U.Z.), iar în etapa 2, construcțiile și amenajările propuse (afere U.T.R. Liu\*, U.T.R. Lid\*, U.T.R. S\_Is\* și U.T.R. S\_Va\*).

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu, în prima etapă:

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Câmpului (conform planșei A.10 – Plan Proprietatea asupra terenurilor) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”.

Circulația propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, amenajată și asfaltată, semnalizată rutier, realizată rețeaua pluvială, edilitară și de iluminat public, realizată alveolă pentru stația de transport în comun, în baza unui proiect autorizat. Toată rețeaua stradală propusă va fi cu acces public nelimitat.

În etapa a doua vor fi realizate imobilele propuse prin dezvoltarea urbanistică pentru care a fost întocmit studiu de circulație, ulterior anului 2026 sau după executarea lucrărilor de infrastructură care să crească capacitățile de circulație în zona studiată.

Anterior recepției locuințelor, va fi amenajat, în baza unui proiect autorizat, scuarul verde adiacent circulației propuse (cf. Planșei Reglementări urbanistice).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.07 - 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 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**





## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. conform legii nr. 350/2001 modificata si actualizata  
pentru parcelare si construire ansamblu rezidential, bransamente si racorduri utilitati  
apa-canal, curent, gaz si realizare circulatii si accese  
Amplasament: Cluj-Napoca, str. Campului SUD, jud. Cluj**

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. Rolul R.L.U.

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

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

#### 1.2. Baza legala a elaborarii

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

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

1. documentația nr. 432962/2014 Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, întocmit de Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, SC Bogart Construct SRL si SC Planwerk SRL aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/2014;
2. studiul de oportunitate, aprobat de catre C.T.A.T.U. cu Avizul de oportunitate nr. 7 / 2022, in vederea elaborarii P.U.Z.;
3. Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
4. Ghidul privind metodologia de întocmire a documentatiei de urbanism PUZ-GM-010-2000.

#### 1.3. Domeniul de aplicare

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

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în Cluj-Napoca, pe strada Campului, pentru terenurile cu nr. nr. cad.: 341218 (din 251203, 307289, 309392 comasate), 341148 (din 307290, 309389, 340558 comasate) si 340557, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

| nr. cad      | Suprafata [mp.] | UTR existent           |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 341218       | 11026           | ULid, Tr, S_VPf/ps, Ve |
| 341148       | 5664            | ULid, Tr, S_VPf/ps     |
| 340557       | 419             | ULiu                   |
| <b>TOTAL</b> | <b>17109</b>    |                        |

### 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

##### Prevederi generale

Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

##### Terenuri agricole din intravilan

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

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

Pe teritoriul zonei studiate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor





prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

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

### 2.3. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Amplasarea clădirilor:

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

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

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

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

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

### 2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii

#### Accese carosabile:

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

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

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

#### Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole.

### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi



consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

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

#### Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

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

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

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

### Parcelarea

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

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

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

### Înălțimea construcțiilor

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

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

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

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

### Parcaje

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

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

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

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

### Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor asigura spații verzi și plantate atât cu rol de protecție și de delimitare a funcțiunilor, cât și cu rol decorativ și de îmbunătățirea calității vieții (umbra, aer curat).

### Împrejurii

Împrejurirea parcelor se va realiza respectând prevederile din regulamentele aferente fiecărei unități și



subunitati functionale.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări :

- împrejurări opace necesare pentru protecția față de intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, unde este cazul;
- împrejurări transparente;
- delimitări prin amenajări urbane cu alei, borduri și vegetație, fără împrejurare proprie-zisă.

### 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale existente și propuse

ULid - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructura completă

ULiu - Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

S\_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite

Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

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

Liu\* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

S\_Is\* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

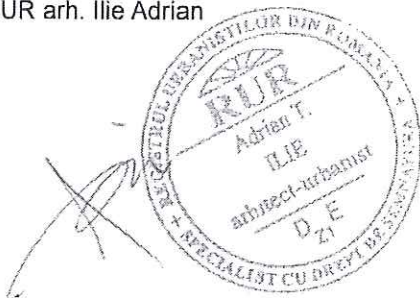
S\_Va\* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### Reparcelarea terenurilor

Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. Suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică și cele aferente tramei stradale vor ocupa în general 20 – 25% din suprafața totală. Iar suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică (învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc) vor ocupa în general 10% din suprafața totală.

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian



*[Handwritten signature]*



**Lid\* – Zona urbanizata – Locuinte cu regim redus de inaltime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

## **SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

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 asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (b) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

## **SECȚIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m.

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

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

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

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

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu



mai puțin decât 8 m.

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 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 8 m față de limitele posterioare ale parcelei.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la alei rezidențiale. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

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

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

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

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

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

Alte activități: – conform Anexei 2

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate 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 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 fălțuită 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 apropiate de cele naturale.

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

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin rețeaua de canalizare pluvială sau sisteme de acumulare sau retenție, epurare conform normelor în vigoare și ulterior evacuate în emisari locali.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere și nu vor depăși 20%.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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



#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine nu sunt obligatorii, pot 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. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

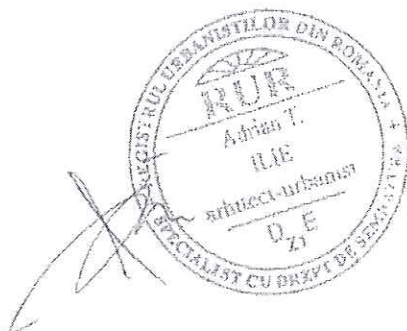
#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 20%

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

C.U.T. Maxim = 0,4

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian



*[Handwritten signature]*



**Liu\* – Zona urbanizata – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

## **SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și cuplat. Diferitele tipologii au fost distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

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, 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
- (e) 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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) 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.

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și izolate
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de min. 5 m, 2m în cazuri particulare.

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- (a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului maxim 20m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita laterala de proprietate (locuințe izolate, cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (c) 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, în cazul învecinării cu UTR S\_VP/ps, VP și Tr clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m





(d) 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

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei, în cazul învecinării cu UTR S\_VP/ps, VP și Tr garajele se vor retrage cu cel puțin 3 m față de limita posterioară a parcelei

(f) Pentru parcelele cu front la strada B, retragerea laterală va fi de minim 4m.

### **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**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau la aleile rezidențiale, în mod direct. De regula, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

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.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale 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

Locuințe semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat PUG. 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 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 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 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, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi apropiate de cele naturale.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 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 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 branșament 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 (eventual integrat în împrejurime) 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 40% 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 alinimentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

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 nu sunt obligatorii, pot avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

## SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8.

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian



*[Handwritten signature]*



**S\_Is\*** – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate

## **SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

S-au reglementat prin procedură de urbanizare, după cum urmează:

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5 m.

Garajele se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 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 ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la aleile rezidențiale. Se pot realiza două accese auto și două accese pietonale.

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 aferent PUG. 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 numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Suplimentar se rezervă cele două locuri de parcare în partea de Sud-Est a proprietății pentru această subzona.



#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile de colț înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de (S/D)+P+2;

#### 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 PUG - 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.

Culorile vor fi apropiate de cele naturale.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri, împrejurimi, sau, în cazul în care nu se realizează împrejurimi, se vor grupa într-o structură ("cutie") realizată pe limita de proprietate, cu acces din spațiul public, amplasate conform autorizațiilor Unităților autorizate emitente.

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

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

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejurimile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii (în funcție de programul arhitectural ales), pot 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.

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

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

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

### SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar fără a depăși P.O.T. maxim = 35%.

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar fără a depăși C.U.T. maxim = 0.9.

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian



**S\_va\* – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**

## **SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

### **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.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

## **SECȚIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

S-au reglementat prin procedură de urbanizare, după cum urmează:

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă sau la alea rezidențială;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 5 m;

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea de la aliniament va fi de min. 1 m.

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

Clădirile se vor retrage de la limita laterală a parcelei cu o distanță minimă de 1m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 1m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 3m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la alea rezidențiale.

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**

Este interzisă parcare/stationarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi, cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi, a vehiculelor care asigură evacuarea deșeurilor și a celor care asigură aprovizionarea (acestea având drept de parcare/stationare limitat) și a vehiculelor care asigură stingerea incendiilor.

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

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv 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 PUG - preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**



Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.  
Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.  
Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.  
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

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.  
Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.  
Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

### 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.

## SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

Sprc. RUR arh. Ilie Adrian



ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 499/2026  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 14 PAGINI

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretar general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



## PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

## LEGENDA

- LIMITE:**
- zona studiata
  - teren aflat în proprietatea beneficiarilor
  - contururi terenuri conform ANCP si PUG
  - zona arheologica protejata ( la vest de linie)
  - zona naturala protejata de interes conservativ ( la sud-vest de linie)
  - limita parcele propuse
  - situatie existenta strada Campului asfaltata

- OBIECTIVE:**
- cladiri existente

- CIRCULATII:**
- circulatii auto
  - circulatii pietonale
  - acces auto
  - acces pietonal

## REGLEMENTARI URBANISTICE:

- ZONIFICARE UTR EXISTENTE:**
- ULid - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă
  - ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parter de tip urban
  - Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
  - Vp - Zonă verde - păduri în intravilan
  - S\_VP/ps - Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite
  - A - Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere
  - Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Nota: suprafața de teren alocată UTR conf. PUG = Tr va fi repositionată conf. "PUZ pentru - DRUM TRANSREGIO FELEAC TR 35 - CENTURA METROPOLITANĂ și DRUMURI DELEGĂTURĂ"

- ZONIFICARE UTR PROPUSE:**
- Lid\* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă
  - Liu\* - Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parter de tip urban
  - S\_Is\* - Subzonă instituii și servicii publice
  - S\_Va\* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri

## RETRAGERI ULid\*

- retragere din aliniament 4m
- retragere laterală 4,5m
- retragere posterioară 8m

## RETRAGERI ULiu\*

- retragere din aliniament 5m
- retragere din aliniament 2m
- retragere din aliniament 3m
- retragere laterală 4m
- retragere posterioară 6m
- retragere posterioară 3m

| Bilant teritorial UTR existent | mp       | %      |
|--------------------------------|----------|--------|
| ULid                           | 4318.16  | 25.24  |
| ULiu                           | 11307.65 | 66.09  |
| Ve                             | 972.10   | 5.68   |
| S_VP/ps                        | 511.09   | 2.99   |
| TOTAL                          | 17109.00 | 100.00 |

| Bilant teritorial UTR propus | mp       | %      |
|------------------------------|----------|--------|
| Lid*                         | 3747.90  | 21.91  |
| Lid* drum                    | 570.56   | 3.33   |
| Liu*                         | 7291.23  | 42.62  |
| Liu* drum                    | 1858.63  | 10.86  |
| Ve                           | 972.10   | 5.68   |
| S_VP/ps                      | 511.09   | 2.99   |
| S_Is*                        | 2000.74  | 11.69  |
| S_Va*                        | 156.75   | 0.92   |
| TOTAL                        | 17109.00 | 100.00 |

Nota: - obiective de utilitate publica subzonele:

S\_Is\*, S\_Va\* = 12.61%

- obiective de utilitate publica si trama stradala = 25.80%

## CALCUL LOCURI DE PARCARE

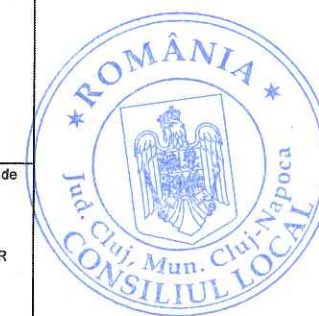
- 26 case individuale cu S>100mp - 52 locuri parcare

- 1 imobil instituii si servicii publice - 5 locuri de parcare

TOTAL: MAXIM 57 LOCURI DE PARCARE

ARHITECT SEF  
DANIEL POP

|                     |                                                                                                              |                  |                                                                       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Obiectiv:           | PUZ în condițiile legii 350/2001 modificată și actualizată                                                   | Proprietar:      | Speedego SRL<br>str. Eroilor nr.45, ap.4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj |
| Amplasament:        | Cluj-Napoca, str. Campului SUD f.n., jud. Cluj                                                               |                  |                                                                       |
| PROIECTANT:         | SPIN STUDIO SRL<br>J 12/2400/2006, 18850004<br>Baciu, str. Castanilor nr. 30<br>jud. Cluj, tel.: 0723 358758 | Denumire planșă: | Reglementari urbanistice                                              |
| Sef proiect         | arh. Adrian ILIE                                                                                             |                  |                                                                       |
| Desenat             | arh. Adrian ILIE                                                                                             |                  |                                                                       |
| Proiectant de spec. | arh. RUR Adrian ILIE                                                                                         |                  |                                                                       |
| Data                | 09.2024                                                                                                      | Scara            | 1:1000, 1:1                                                           |
|                     |                                                                                                              | Format           | A2                                                                    |
|                     |                                                                                                              | Nr. proiect      | 10/2020                                                               |
|                     |                                                                                                              | Faza             | PUZ                                                                   |
|                     |                                                                                                              | Planșă nr.       | A-07                                                                  |



Secretar general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Președinte de sedință,  
Ec. Dan Ștefan Talcea