

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Parcelare și construire locuințe colective mici – str. Eta Boeriu

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe colective mici – str. Eta Boeriu - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 696084/1/31.07.2026, conex cu nr. 610459/1/18.06.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 696242/433/31.07.2026, conex cu nr. 610480/433/18.06.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe colective mici – str. Eta Boeriu, beneficiar: Zah Florin;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 101 din 4.12.2025, Avizul Arhitectului șef nr. 196 din 30.12.2025, H.G. nr. 1315/2022, H.G. nr. 1034/2023, 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 colective mici – str. Eta Boeriu, beneficiar: Zah Florin, pentru parcela cu nr. C.F. 300144 (nr. cad. 300144), aflată în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se studiază imobilul cu nr. cad. 300144, în suprafață de 5100 mp, pentru care se stabilește încadrarea funcțională de zonă de locuințe colective mici (UTR Li/c_b*) cu subzonă spații verzi cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și zonă de circulație rutieră (UTR Tr), în corelare cu traseul avizat al Centurii Metropolitane.

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

- **U.T.R. Li/c_b* - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI** (*parcelele 3,4,5 și 6, conform planșei Reglementări urbanistice- zonificare*)

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională rezidențială aferentă locuințelor colective mici, cuprinzând maxim 6 unități locative pe o parcelă și funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: S+P+2E, Hmax.= 12 m;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m față de str. „A” (parcela 1) și minim 5 față de str. Eta Boeriu;

- *retragerea față de limitele laterale*: construcțiile vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea se aplică nivelurilor supraterane ale construcției;

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

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din str. strada „A” (cu ampriză de 10 m). Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza, de regulă, în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre 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.). Parcela va dispune de un spațiu interior destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Va* - subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat (parcela 2)

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule - componente ale amenajării peisagere;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5% , C.U.T. maxim = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: H max. la cornișă nu va depăși 9 m, (D)+P+1;
- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din str. „A” propusă prin P.U.Z. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Pentru suprafața de teren încadrată conform P.U.Z. în U.T.R. Tr, se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. aferent UTR Tr.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilele de locuit:

1. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eta Boeriu (cf. Planșei „Reglementări urbanistice- zonificare”) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”.
2. Strada Eta Boeriu va fi modernizată (asfaltată), respectiv asfaltată la ampriză de 9 m (6 m carosabil și trotuare de 1,5 m) pe tronsonul adiacent P.U.Z. și minim 7,5 m (6 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe partea cu construcțiile existente) de la intersecția cu str. Măceșului până la amplasament.
3. Strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 10 m și loc de întoarcere, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar (apă-canal, canalizare pluvială, electrica), iar partea carosabilă, adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

1. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eta Boeriu, adusă la strat de uzură, va fi transferată în domeniul public (cf. propunerii din planșa „Plan proprietatea asupra terenurilor”).
2. Vor fi realizate trotuarele și fâșiile verzi aferente străzii „A”, inclusiv iluminatul stradal.
3. Spațiul verde cu acces public nelimitat (parcela 2), va fi amenajat în baza unui proiect autorizat. Vor fi plantați cel puțin 4 arbori cu circumferința de minim 30 cm măsurată la 1 m de la colet.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa 03 - Plan Reglementări Urbanistice - Zonificare 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**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „PUZ pentru PARCELARE si CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE MICI”. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritoriale administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

RLU contine informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului reglementat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea

patrimoniului natural si construit

Suprafata studiata nu prezinta zone de patrimoniu natural protejat.

Suprafata studiata nu face parte dintr-o zona de protectie a formelor urbane si a patrimoniului arhitectural.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul acestor reglementari privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. In situatiile in care PUG prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat in urma modificarii limitei dintre proprietatea privata si domeniul public.

Conditii de amplasare a cladirilor pe parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Caracterul existent:

Conform **PUG al Municipiului Cluj Napoca**, amplasamentul care a generat PUZ se afla in UTR Uli/c_b - Zona a terenurilor agricole situate in intravilan si partial in UTR Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

Prin **HCL nr 659/2019**, terenul aflat conf. PUG in UTR AL, este incadrat urbanistic in UTR ULi/c_b – Subzona aferenta locuintelor colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela.

Caracterul propus: Caracterul functional propus prin aceasta documentatie respecta prevederile PUG cu privire la utilizarile admise. Terenul se va parcela astfel incat vor rezulta **8 parcele** (1 parcela pentru strada propusa „A”, 1 parcela necesara largirii strazii Eta Boeriu, 1 parcela pentru zona verde S_Va* si 5 parcele construibile Li/c_b*, pe care se intentioneaza edificarea a 5 imobile de locuinte colective mici cu maxim 6 unitati locative pe parcela.

Conform **Aviz de Oportunitate nr. 219/28.07.2020**, capitolul "Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin PUZ" mentioneaza ca "teritoriul de reglementat este delimitat in partea de nord de str. Eta Boeriu, limita U.T.R. Al in partea de est si vest si limita U.T.R. Tr in partea de sud. Teritoriul de reglementat este identificata prin nr.cad 300144. Zona studiata cuprinde teritoriul de reglementat si vecinatatile adiacente."

Se propune urmatoarea zonificare:

- Zona locuinte colective mici **Li/c_b***: subzona aferenta locuintelor colective mici
- Subzona verde **S_Va***: subzona spatii verzi publice aferente arterelor de circulatie

Fiecare zona/ subzona functionala are regulamentul propriu:

* Pentru Zona locuinte colective mici UTR ULi/c_b (zona cu functiune rezidentiala de densitate mica aferenta locuintelor colective mici, cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii urbanizare) se propune R.L.U. Li/c_b* care contine derogari de la RLU PUG UTR ULi/c_b.

* Pentru zona verde S_Va* se propune R.L.U. Va care respecta prevederile RLU PUG UTR Va.

INDICI URBANISTICI

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici (POT, CUT) este parcela.

U.T.R. Li/c_b*:

Zona locuire:

P.O.T. max= 35.00%

C.U.T. max = 0.90 ADC/mp teren

Zona S_Va*:

P.O.T. max= 5%

C.U.T. max = 0.1 ADC/mp teren

SPATII VERZI

In cadrul zonei de locuinte colective mici Li/c_b*, spatiile verzi vor respecta procentul de 40% din suprafata de referinta.

In cadrul zonei de verde S_Va*, spatiile verzi vor respecta procentul de 60% din suprafata de referinta.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

UTR Li/c_b*

4.1 Zona locuinte colective mici Li/c_b* - zona cu functiune rezidentiala de densitate mica aferenta locuintelor colective mici, cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Amplasamentul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona sudica a orasului, pe strada Eta Boeriu nr. FN. La strada Eta Boeriu sunt terenuri cu un caracter preponderent agricol sau libere. Zona studiata este in proces de dezvoltare, proximitatea cu Calea

4


Turzii si str. Mihai Romanul generand unui mixaj eterogen intre imobile destinate locuirii colective si case unifamiliale, si pozitionata la linia de granita cu zona fostelor livezi ale orasului.

Caracterul propus

Prin P.U.Z. se studiază imobilul cu nr. cad. 300144, în suprafață de 5100 mp, pentru care se stabilește încadrarea funcțională de zonă de locuințe colective mici (UTR Li/c_b*) cu subzonă spații verzi cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) și zonă de circulație rutieră (UTR Tr), în corelare cu traseul avizat al Centurii Metropolitane).

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări specifice pentru UTR U.T.R. Li/c_b* si U.T.R. S_Va*. Pentru suprafața de teren încadrată conform PUZ în U.T.R. Tr, se menține prevederile RLU PUG aferent UTR Tr.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 R.L.U. P.U.G. Cluj Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014 si modificat cu HCL nr. 579/2018.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structura functionala rezidentiala aferenta locuintelor colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe
- (d) parcelele vecine;
- (e) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul
- (f) vecinilor de parcela;
- (g) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m
- (h) de la limita parcelei, pe toate directiile.

In cazul locuintelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere,
prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.

In cazul locuintelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea propusă este conform planșei Reglementări urbanistice.

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

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi amplasate în retragere de minim 6 m față de str. A (parcela 1) și minim 5 m față de str. Eta Boeriu;

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

Construcțiile vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Retragera se aplică nivelurilor supraterrane ale construcției;

Clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 6 m de la limita posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se admite mai mult de o clădire pe parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcele se realizează din str. strada „A” (cu ampriză de 10 m). Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va organiza, de regulă, în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din RLU aferent P.U.G.;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime S+P+2E, Hmax.= 12 m;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile vor fi de tip terasă sau sarpantă cu forme simple. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol, cât și materialele de finisaj se vor alege în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. 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). Parcela va dispune de un spațiu interior destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiu public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regula generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, 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 patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Portile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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 max = 35 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 0.9 ADC/mp

4.2 UTR S_{Va}* – subzona spații verzi publice aferente arterelor de circulație

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonica sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent Zonei S_Va* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșă "PLAN REGLEMENTAR ÎMBĂNĂȘIT – ZONIFICARE".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m.

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

Clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 3 m de la limitele laterale.

Clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 6 m de la limită posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se admite mai mult de o clădire pe parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la subzona verde se realizează din str. A propusă prin P.U.Z.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Parcările se vor organiza pe parcelele rezidențiale adiacente în subsolul clădirilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet.

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

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața terenului aferent zonei S_Va* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente pot fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii, nefiind obligatorii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona S_Va*:

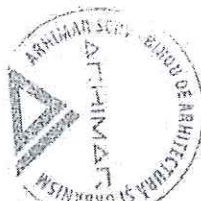
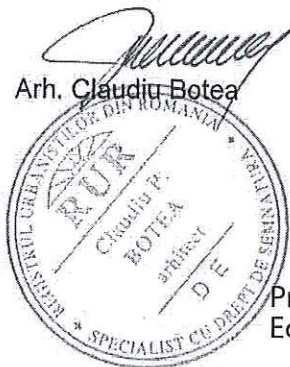
P.O.T. maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona S_Va*:

C.U.T. maxim = 0.1

Arh. Claudiu Botea



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

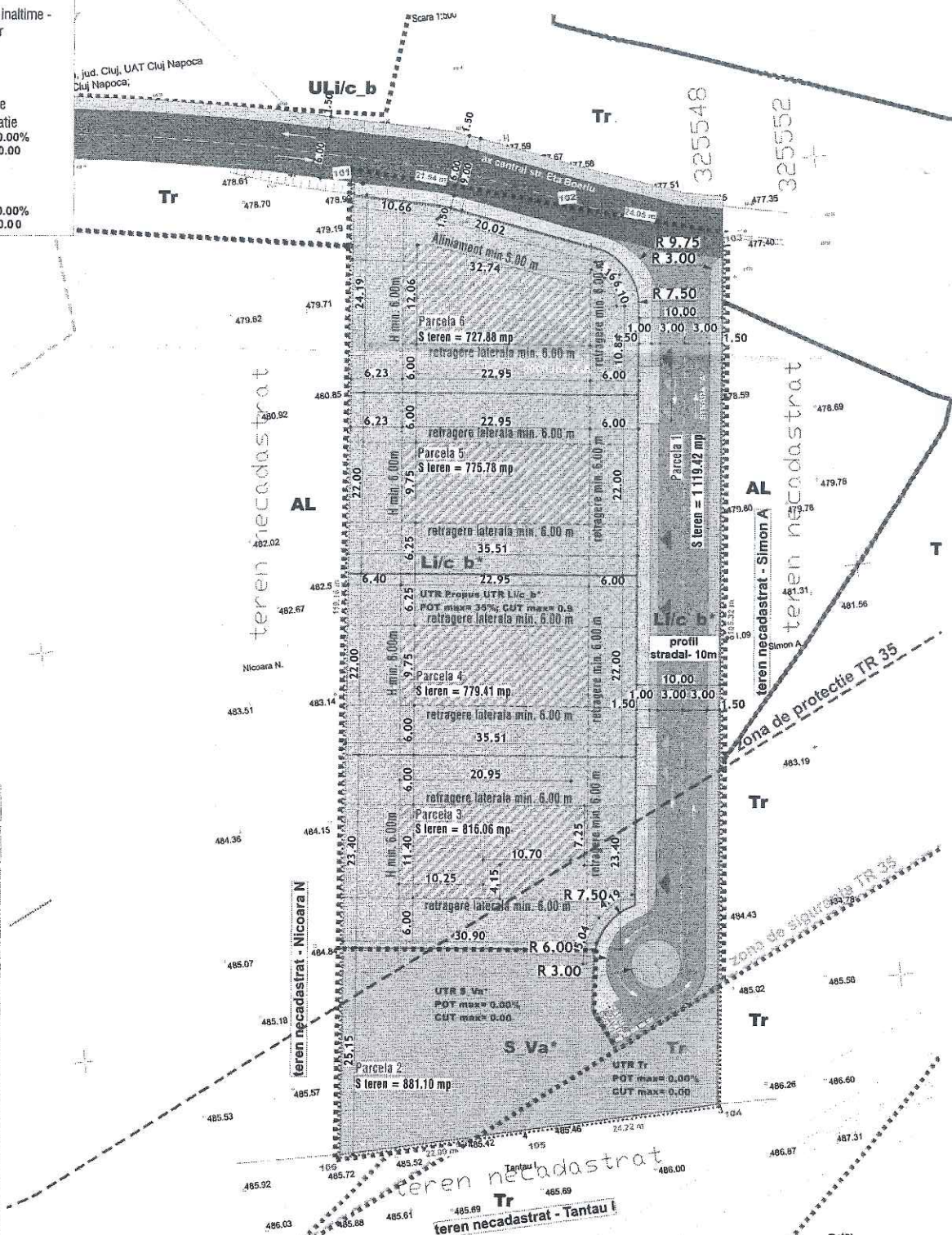


ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 553/2026 CUPRINDE UN NUMĂR DE 9 PAGINI

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretar general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

beneficiar: LUNG EMILIA
Stereon = 5100mp
C.F. nr. 300144,
nr. Cad. = 300144,
(situatua propusa)
U.T.R. - Lfc b⁺
Locuinte cu regim redus de inaltime -
Subzona aferenta locuintelor
colective mici
P.O.T. max 35.00%
C.U.T. max 0.90
U.T.R. - S_{va}⁺
Subzona spatii verzi publice
aferente arterelor de circulatie
P.O.T. max. conf. P.U.G. - 0.00%
C.U.T. max. conf. P.U.G. - 0.00
U.T.R. - Tr
Zona de circulatie rutiera
si amenajari aferente
P.O.T. max. conf. P.U.G. - 0.00%
C.U.T. max. conf. P.U.G. - 0.00



BILANT TERITORIAL PR. PARCELA 1 S=		1119,42	mp	proporzione de mobilizari	
strada "A"		Estimant		mp	\$ referential
		mp	%		
1	teren studii/reglementat	1119,42	100,00	1119,42	100,00
2	circulatii	-	-	867,25	77,46
2.1	carosabil	-	-	697,85	62,43
	acces rampa	-	-	15,00	1,34
2.2	pietonalie - trotuar	-	-	174,41	15,55
3	construita	-	-	0,00	0,00
4	teren nemobilizat	-	-	-	-
5	spatii verzi pe sol natural	1119,42	100,00	-	-
6	construita desfurata	-	-	252,17	22,52
		-	-	0,00	0,00
9. INDICI URBANISTICI					
	POT propus	-	-	-	0
	CUT propus	-	-	-	0,00
10. CARACTERISTICI TEHNICE					
	Regim inaltime	-	-	-	-
	H maxim	0	-	-	-
	Sd locuie	0	-	-	-
	nr. cutitati	0	-	-	-
11. BILANT PARCELA					
NR. TOTAL CANTAR, m ² teren		-	-	-	0

BILANT TERITORIAL PE PRAZD 2 a s-a		881.10/mp		Insumpturile de mobilitate	
S. Va		Existent		Progres	
		mp	%	mp	%
1	teren studii/regimentat	881.10	100.00	881.10	100.00
2	5 circuli	-	-	0.00	0.00
2.1	carosabil	-	-	0.50	0.50
	acces rampa	-	-	0.00	0.00
2.2	pietonal - trotuar	-	-	0.00	0.00
3	5 construita	-	-	0.00	0.00
4	5 teren neutilizata	881.10	100.00	-	-
5	5 spatiu verde pe sol natural	-	-	881.10	100.00
6	5 constructii desfurata	-	-	0.00	0.00
9 INDICII URBANISTICI					
	PGT propus	-	-	0	0
	CTU propus	-	-	0.00	0.00
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
	Regim inaltime	-	-	-	-
	H maxim	0	-	-	-
	Sol locuie	0	-	-	-
	St. unitati	0	-	-	-
11 BILANT FINANCIAR					
NR TOTAL CAZURI necesare				8	

BILANT TUNTORIAL PE PARCELA 3 S +		816,06/mp	(proporzione de mobilizare)	
C/C 3A + unitati		Extensie	Propus	% referinta
		mp	%	%
10	teren studiu /reglement	816,06	100,00	100,00
2	5 circuli	-	54,60	6,69
2.1	rampa	-	79,10	9,69
2.2	platforme - alee	-	25,30	3,11
5	5 constructii	-	336,42	41,10
8	8 teren neamajate	816,06	100,00	-
5	5 spatii verzi pe sol natural	-	567,04	69,48
8	8 constructii desfiintate	-	583,26	-
9 INDICII URBANISTICE				
	POT propus	-	-	24
	CUI propus	-	-	0,71
10 CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regimul inaltimetric	-	-	SsP+2E
	H maxim	-	-	12
	Sa locuina	-	-	0
	nr. unitati	-	-	6
11 BILANT PARCELA				
NR TOTAL categorii constructii				

BILANT TERITORIAL PA PARCULA 4 S +		779.41	(presupunere de mobilitate)	
Ulc 34+ S unitati		64.65	Progn. S referinta	
		nr.	%	nr.
1	S teren studii,reglementat	779.41	100.00	779.41
2	S circuli	-	-	57.60
2.1	rampa	-	-	7.36
2.2	ploteleau - allee	-	-	4.73
3	S construite	-	-	218.07
4	S teren mamejariat	779.41	100.00	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	503.79
6	S construita desfasurata	-	-	64.65
				654.06
INDICI URBANISTICI				
SOT propus				28
CUT propus				0.84
CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim inaltime				S+P+2E
H maxim		0		12
H localu		0		654.06
nr unitati		0		6
11) BILANT PARCAJI				
NR TOTAL PARCAJI PROPUSE				
				6

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S 5 =		775.78 mp	(propunere de mobilare)		
Ulcuș nr. 6 unitati		Existent	Propus	S referinta	
		mp	mp	%	
1	5 teren utilizat /regimentat	775.78	100.00	775.78	100.00
2	5 circuli	-	-	57.60	7.42
2.1	rampa	-	-	29.05	3.73
2.2	potivoale -alee	-	-	28.55	3.69
3	5 constructii	-	-	71.02	28.10
4	3 teren nepermisat	775.78	100.00	-	-
5	5 spatii verzi pe sol natural	-	-	500.16	64.47
6	8 constructii desfasurata	-	-	654.06	-
INDICI URBANISTICI					
POI propus		-	-	28	
CUI propus		-	-	0.84	
10 CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim inaltime		-	-	S+P+2E	
H maxim		0	0	12	
So locuite		0	0	654.06	
nr. unitati		0	0	6	
11 BILANT PARCATI					
NR TOTAL locuri propuse		-	-	6	

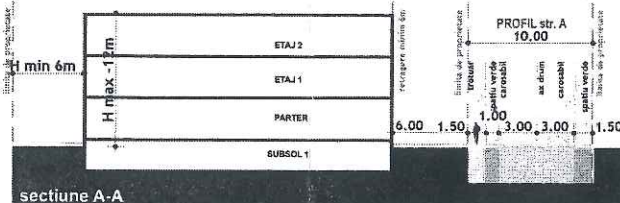
PLANUL TERITORIAL PE PARCELA G 5 =		727.88	mp		(propunere de mobilitate)	
L/c 20 - 6 unitati		Existente		Propus	s referinta	
		mp	%	mp	%	
15	teren studiat/reglementat	727.88	100.00	727.88	100.00	
15	5 circuli	-	-	57.60	7.91	
2.1	rampa	-	-	29.40	4.09	
2.1	patinoale - allee	-	-	28.10	3.91	
3	5 constructii	-	-	165.29	22.87	
3	5 teren neamenaj	727.88	100.00	-	-	
5	5 spatii verzi pe sol natural	-	-	484.99	66.69	
8	5 constructii desfasurata	-	-	555.97	-	
9 INDICII URBANISTICI						
	POT propus	-	-	25	-	
	CUI propus	-	-	0.7%	-	
10 CARACTERISTICI TEHNICE						
	Regim insulatie	-	-	-	-	S-Pa2E
	H maxim	0	-	12	-	
	Sol locuite	0	-	555.87	-	
	Jir, unitati	0	-	6	-	
11 BILANT PARCELI						
	NR. totalo pagini propuse	-	-	6	-	

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		5100,00 mp				(propunere de mobilare)		(propunere de mobilare)		(propunere de mobilare)	
Nr. cad. 265008		Existent	U/c b	Existent	Tr	Propus	U/c b	Propus	S_Va	Propus	Tr
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	4042,21	100,00	1057,79	100,00	3830,99	100,00	211,22	100,00	1057,79	100,00
2	S circulatii	-	-	-	-	1397,36	36,46	0,00	0,00	719,69	68,03
2.1	auto	-	-	-	-	1397,36	36,46	0,00	0,00	719,69	68,03
2.2	rampa auto	-	-	-	-	224,93	5,93	0,00	0,00	121,45	11,57
2.3	pietonale	-	-	-	-	1172,43	30,53	0,00	0,00	597,24	56,46
3	S construita	0,00	0,00	0,00	0,00	901,23	23,52	0,00	0,00	0,00	0,00
4	S teren neamenajat	4042,21	100,00	1057,79	100,00	-	-	-	-	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	-	-	1532,40	40,00	211,22	100,00	338,10	31,98
6	S propusa spre dezmembrare largie Eta Boeriu	0,00	0,00	-	-	-	-	164,32	-	-	-
7	S construita desfasurata	0,00	0,00	0,00	0,00	2852,85	74,46	0,00	0,00	0,00	0,00
9	INDICI URBANISTICI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	POT propus	0,00	0,00	0,00	0,00	24	0,62	0	0,00	0	0,00
	CUT propus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
10	CARACTERISTICI TEHNICE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Regim inaltime	-	-	-	-	S+P+2E	-	-	-	-	-
	H maxim	0	0	0	0	12	-	-	-	-	-
11	BILANT PARCARI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	NR TOTAL parcarii auto propuse	-	-	-	-	28	-	-	-	-	-
	parcari propuse la sol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcari propuse la subzol	-	-	-	-	28	-	-	-	-	-
	parcari pt persoane cu disabilitati	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
9	BILANT SPATII BICICLETE	0	0	0	0	28	-	-	-	-	-

		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
S teren studiata		5100.00	100.00	5100.00	100.00
	S UTR ULI/c_b	4042.00	79.25	0.00	0.00
	S UTR Li/c_b*	0.00	0.00	4218.90	82.72
	S UTR Va	0.00	0.00	881.10	17.28
	Tr	1058.00	2.36	0.00	0.00

Denumire parcela	Suprafața parcela (mp)
Parcela 1	1119.42
Parcela 2	881.10
Parcela 3	816.06
Parcela 4	779.41
Parcela 5	775.78
Parcela 6	727.88

UTR	EXISTENT		PROPUȘ			
	conf HCL nr. 559/10.09.2019	conf. P.E.E.	U/c_b*	S_va	Tr	Zona de circulație rutieră și amenajări aferente
	U/c/c_b	Tr				
	Zona de urbanizare, locuințe cu regim mediu de înalțime - locuințe colective mici	Zona de circulație rutieră și amenajări aferente	Soluția aferentă locațiilor colective mici	Soluția aferentă - soluția spațiului public aferent suprafeței de circulație		
INDICI URBANISTICI						
POT max	35,00	%		35,00	%	
COF max	0,90			0,90		
CARACTERISTICI TEHNICE						
Regim de înălțime	[S]+P2+3+M, [U]+P2+2, D+P2+3+M, D+P2+3		[S]+P2+3+M, [U]+P2+2, D+P2+3+M, D+P2+3			
h_max	12	m	12	m		
Coordonate punct de						



Pct.	ϵ (m)	δ (m)
101	393894.014	583203.820
102	393914.748	583197.966
103	393937.284	583191.394
104	393926.168	583086.732
105	393901.857	583086.672
106	393879.870	583085.507

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 553/2026 CUPRINDE O PAGINĂ

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretar general al municipiului
Jr. Aurora Rosca

CARDINAL ARCHDEACON
 DEN BOEKEN
 2220
 Claudio
 BOTEÁ

Projectant general
Projectant architecture

ARHIMAR
ARVITSETHUNAZHODANIM

BIRUL DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
Str. Cărlăreștilor, nr. 1, Pavelești H, Cluj-Napoca 400157, România
T: +40 264 596 786, F: +40 372 690 342
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare

arh. Matei Fărte
arh. Mihai Voronica

arh. Simona Cosma

arh. stag. Patricia Bibar

des. Vasile Moldovanu

Verificat

Sub-plot

**P.U.Z. DE URBANIZARE pentru
PARCELARE și CONSTRUIRE
IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE
MICI**

Beneficiar
LUNG EMILIA
str. Carmen Silva, nr. 16, ap. 2, mun. Cluj-
Napoca, jud. Cluj

Adresa investitiei
str. Eta Boeriu, F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Romania

Project	
Project nr.	984/2013
Faza	P.U.Z.
Scara	1:500
Data	06-2026

PUZ.03

**PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE - ZONIFICARE**

Categoria de Importanta	C
Clasa de Importanta	III
Grad de Rezistenta la Foc	Gradul I
Cota +0.00	93.45 RMN

Active disease is characterized by periods in which the following symptoms may occur: pain, swelling, stiffness, fatigue, weight loss, fever, and anemia. The disease is characterized by periods of active disease and periods of remission. The disease is characterized by periods of active disease and periods of remission. The disease is characterized by periods of active disease and periods of remission.

Stamp

Digitally signed by Ovidiu Oltean
Date: 2024.12.1 10:58:51

Sistem de proiect: Stereografie 1970
Sistem de cote: Măru Negru 1975
Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 2583
Intocmit | Ing. Fernea Vlad-Ioan
Aut. Seria | RO-SM-F | Nr. 0112
Iulie - Iunie 2024

Digitally signed by Vlad-loan Fernea
Date: 2024.11.04 13:24:18 +02'00'

Amenajari TR 35

Beneficiar: Lung Emilia si Lung Marius