

## HOTĂRÂRE

privin aprobarea P.U.Z. de urbanizare - str. Romul Ladea-str. Cezar Bolliac

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - str. Romul Ladea-str. Cezar Bolliac – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 24347/1/12.01.2021, conex cu nr. 559159/1/11.11.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 24442/433/12.01.2021, conex cu nr. 559444/433/11.11.2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune P.U.Z. de urbanizare - str. Romul Ladea-str. Cezar Bolliac, beneficiari: Mih Viorel-Beniamin, Mih Codruța-Alina, Magdaș Iuliana, Magdaș Vasile, Florea Marius-Călin, Florea Inna, Dragoș Ioan Teodor, Frățilă Horea-Dan, Frățilă Ioana-Claudia, Fărcaș Elena, Fărcaș Anca-Elena, Fărcaș Gilda-Maria, Magdaș Vasile, Magdaș Iuliana, Han Cornelia-Niculina, Muntean Emanuel George, Vizionar Invest SRL, Coca Nicolae-Rareș, Coca Adriana, Mureșan Adriana-Mihaela, Ferdean Ana, Ferdean Ana-Maria; Ferdean Adriana-Camelia, Costea Flaviu-Cosmin, Costea Mihaela, Stancu Ion, Stancu Adriana, Fărcaș Elena, Andrăsi Tibor, Andrasi Diana-Cristina, Mureșan Gheorghe, Mureșan Elvira-Maria, Costea Flaviu-Cosmin, Costea Mihaela, Iepure Mihai, Timiș Ionel, Timiș Camelia Maria, Rusnac Adrian-Constantin, Ploeanu Doru-Alin și Ploeanu Adina-Gabriela;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1351 din 12.03.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 994 din 24.10.2019 și nr. 312 din 9.11.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 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 P.U.Z. de urbanizare și parcelare – str. Romul Ladea-str. Cezar Bolliac, beneficiari: Mih Viorel-Beniamin, Mih Codruța-Alina, Magdaș Iuliana, Magdaș Vasile, Florea Marius-Călin, Florea Inna, Dragoș Ioan Teodor, Frățilă Horea-Dan, Frățilă Ioana-Claudia, Fărcaș Elena, Fărcaș Anca-Elena, Fărcaș Gilda-Maria, Magdaș Vasile, Magdaș Iuliana, Han Cornelia-Niculina, Muntean Emanuel George, Vizionar Invest SRL, Coca Nicolae-Rareș, Coca Adriana, Mureșan Adriana-Mihaela, Ferdean Ana, Ferdean Ana-Maria; Ferdean Adriana-Camelia, Costea Flaviu-Cosmin, Costea Mihaela, Stancu Ion, Stancu Adriana, Fărcaș Elena, Andrăsi Tibor, Andrasi Diana-Cristina, Mureșan Gheorghe, Muresan Elvira-Maria, Costea Flaviu-Cosmin, Costea Mihaela, Iepure Mihai, Timiș Ionel, Timiș Camelia Maria, Rusnac Adrian-Constantin, Ploeanu Doru-Alin și Ploeanu Adina-Gabriela pe un teren în suprafață de ~3,9 ha, aflat în proprietate privată;

Documentația reglementează:

*U.T.R Liu\* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative);
- *regimul de construire*: izolat, cuplat și înșiruit;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, respectiv S+P+E+M, S+P+E+R, D+P+M, D+P+R. 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. maxim= 35%, C.U.T. maxim= 0,9;
- *retragerea minimă față de aliniament*: 3-5 m, conform planșei „Reglementări Urbanistice”; pentru parcelele de colț, retragerea va fi realizată de la ambele aliniamente, inclusiv în cazul locuințelor înșiruite. Garajele vor fi retrase minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacentă aliniamentului, cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*:
  - (a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite), adâncimea calcanului va fi de maxim 12 m. Prima/ultima casă din șir va fi retrasă de la limita laterală de proprietate;
  - (b) în cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate, clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu cu minim 3m;
- *retragerea minimă față de limita posterioară*: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: din strada Cezar Bolliac, strada Romul Ladea și din circulațiile nou propuse, cu ampriză de 12 m, 15 m, 9 m și 6 m. Pe o parcelă pot fi prevăzute maxim două accese auto;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri 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;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Cezar Bolliac și strada Romul Ladea.

**U.T.R – S\_Is\* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcțiunea admisă*: instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni de sănătate și funcțiuni de învățământ și cercetare);
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: 2S+P+2E+R; Hmax.=16 m. Se admit nivele parțiale (supanță, mezanin), cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă;
- *indicii urbanistici*: indicatorii urbanistici vor fi cei reglementați prin R.G.U. sau norme tehnice specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim= 75%, C.U.T maxim= 2,8;
- *retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare*: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *circulațiile, accesele*: din strada Romul Ladea, strada Cezar Bolliac și din circulațiile nou propuse;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Romul Ladea și strada Cezar Bolliac.

**UTR – S\_Va\* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule;
- *regimul de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9 m;
- *retragerea minimă față de aliniament*: 5 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu minim 6 m față de limitele laterale și posterioară de proprietate;



- indicii urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max.= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Romul Ladea la profil tip III.B-18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Romul Ladea, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Cezar Bolliac la profil tip III.F-15 m și realizării străzii „C” la profil tip III.F-15 m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Strada „C” și str. Cezar Bolliac (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) vor fi echipate edilitar (inclusiv iluminatul stradal) și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din acestea în baza unui proiect tehnic.

Străzile de interes local „A”, „B”, „D”- profil tip III.H-12 m propuse prin P.U.Z. și aleile „E”, „F” și „G” cu profile tip IV.2-6 m vor fi înscrise în CF cu titlu de „drum”, echipate edilitar (inclusiv iluminatul stradal) și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea în baza unui proiect tehnic.

Pe străzile cu profil de 12 m și 15 m vor fi prevăzute plantații de aliniament (minim 70 de arbori cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de colet până la recepția imobilelor)

Spațiile verzi cu acces public nelimitat vor fi amenajate în baza unui proiect de specialitate anterior recepției imobilelor de pe str. „C”.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. Constantin Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) va fi făcută ulterior reamenajării și largirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte intergantă din prezenta hotărâre.

**Art.2**

Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

**Art. 3**

Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



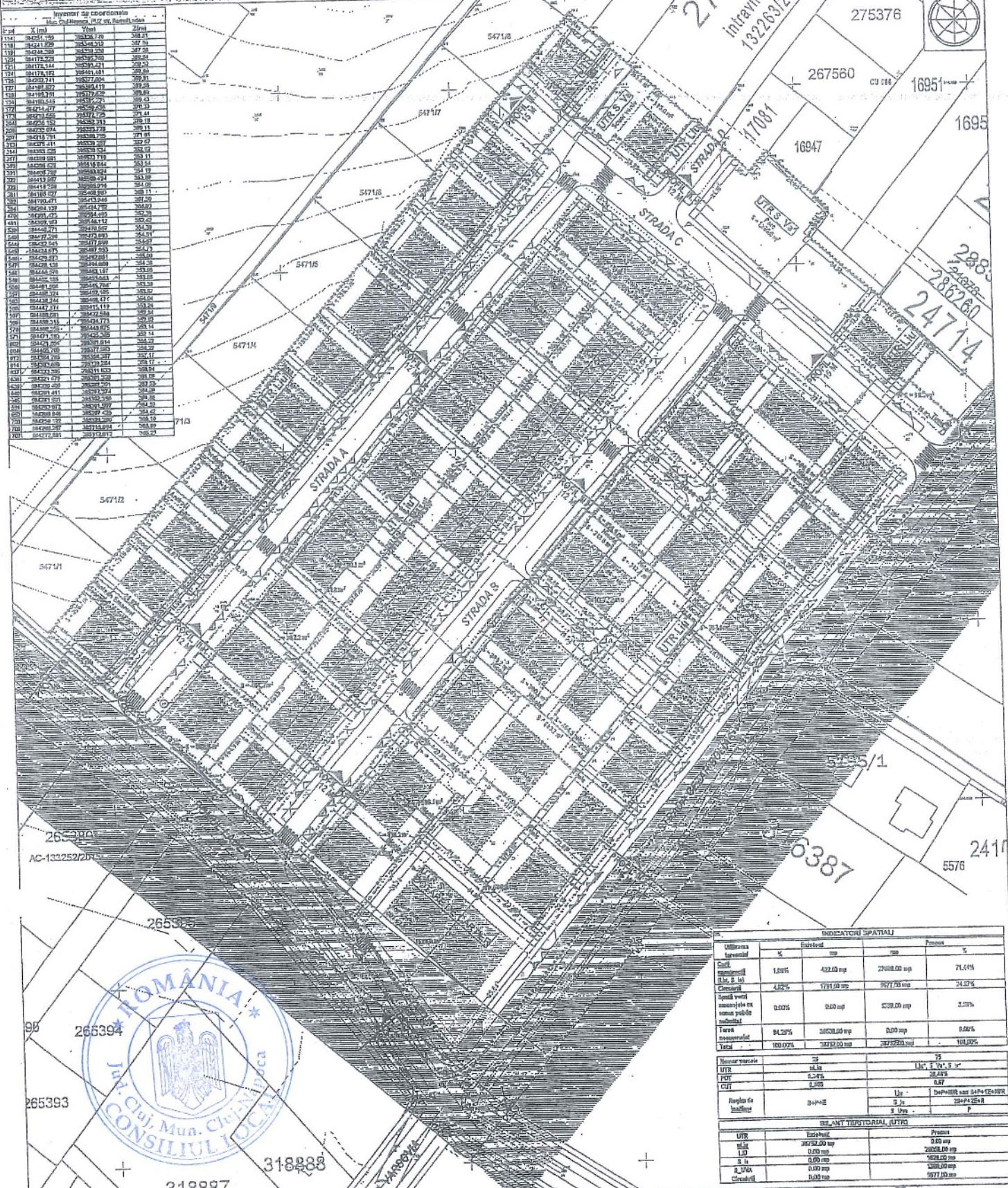
Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE

Table with 4 columns: Nr. inv., X (m), Y (m), Z (m). It lists coordinate points for the urban plan.



INDICATORI SPATIALI table showing spatial indicators such as built area percentage, green area percentage, and various coefficients.

Table with 4 columns: Descrierea, C.F. (m, m), Suprafata, and Volum. It lists urban regulations and their corresponding values.

Table with 4 columns: Descrierea, C.F. (m, m), Suprafata, and Volum. It lists specific urban regulations and their corresponding values.

Arhitect sef, Daniel POP

Handwritten signature of Daniel POP.

Administrative notes and stamps, including the name of the studio 'R.C. ANIPLUS STUDIO S.R.L.' and the date '2021'.



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Zonă urbanizată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban (Liu\*)

### Secțiunea 1 – Caracterul zonei

**Caracterul actual**

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

**Caracterul propus**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În arealul studiat se propune realizarea Procedurii de urbanizare, prin reparcelarea și realizarea a trei subzone funcționale:

1. O subzonă destinată construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, dipuse pe un parcelar de tip urban - UTR Liu\*
2. O subzonă cu destinația de Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice S\_Va\*
3. O subzonă cu destinația de Zonă destinată realizării de dotări de cartier S\_Is\*.

### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICTII

1. Pe traseul străzilor Romul Ladea și Cezar Boliac se întemeiază o servitute cu interdicție de construire a terenurilor generată de prezența în zona studiată a Liniei Electrice Aeriene de 110 KV. Această servitute se constituie ca un culoar de protecție cu lățimea totală de 37m (conform prevederilor legii) având axul pe conductorul central al rețelei electrice.

În această zonă de servitute se interzice autorizarea oricăror lucrări construcții cu excepție: realizării de căi de comunicație (străzi, drumuri, alei, benzi de biciclete, etc.), platforme destinate parcurii autovehiculelor, lucrări de amenajare a domeniului public – amplasarea de mobilier urban, organizarea de stații pentru transportul în comun cu coperiine având înălțimea maximă de 3,5 m), realizarea de plantații cu vegetație medie și joasă (plante ornamentale, boschete, arbuști).

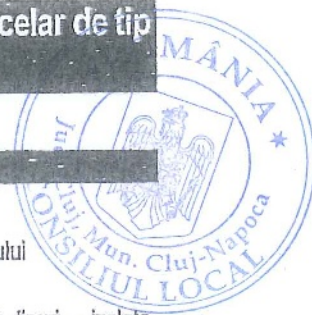
2. Se instituie servitute de utilitate publică pe latura sudică a străzii Romul Ladea având cu scopul modernizării străzii Romul Ladea la profilul specificat în Planșa de Reglementări din cadrul P.U.G. aprobat – profil III.B, cu o lățime totală de 18 m.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru amenajarea spațiului public se vor realiza proiecte tehnice de specialitate ce vor fi supuse procedurii de avizare de către forurile abilitate și autorizării de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Realizarea circulațiilor din zona studiată de va realiza după cum urmează:

- Strada Romul Ladea se va moderniza la un profil de tip III.B, lățime de 18 m, conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare.
- Străzile A, B și D – străzi cu două sensuri de circulație, cu un profil tip III.H, cu lățimea de 12 m;



5



- Strada C – stradă colectoare având un profil de tip III.F – lățime 15m, conform Anexa 6 din Regulament P.U.G.
- Strada Cezar Boliac se va extinde pe sectorul cuprins între strada C și intersecția cu strada Romul Ladea la un profil de tip III.E – lățime 16m, conform Anexa 6 din Regulament P.U.G. și planșei de Reglementări anexată.

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

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SUBZONA LOCUINȚE – UTR Liu\*

### SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat și înșiruit.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) în regim izolat sau cuplat, dispuse alipit pe verticală sau orizontală.

#### 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**, conform PUG aprobat cu HCl 496/22.12.2014 actualizat la momentul aprobării PUZ, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- 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 PUG aprobat cu HCl 496/22.12.2014 actualizat la momentul aprobării PUZ la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

Arhitect șef, *Daniel POP* <sup>2</sup>



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 și educație** cu următoarele cu condiția obținerii acordului 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 spațiilor publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Sunt considerate construibile parcelele care îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate de tip unifamilial sau familial
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate de tip unifamilial și familial;
- (d) vor avea formă regulată
- (e) pentru amplasarea a două construcții izolate (unifamiliale sau familiale) pe aceeași parcelă, suprafața minimă a parcelei va fi de 700mp.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera minimă de la aliniament va fi de 3 m și recomandată de 5m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite.

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 (filegorii / 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 / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite) adâncimea calcanului va fi de maxim 12m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite), 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;
- (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.

### 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. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, pentru locuințele unifamiliale, respectiv a două accese pietonale și a două accese auto, pentru locuințele semi-colective(familiale). Fiecare acces carosabil va avea lățimea de maximum 3 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.

Se recomandă alipirea acceselor de pe parcelele alăturate rezultând astfel zone mai ample pentru realizarea parcajelor adiacente căilor de comunicație cu profil de 12 m.

## 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) sau semicolective (familiale), în regim cuplat sau izolat

**Locuințe individuale (unifamiliale sau familiale), 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 120 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 120 mp

**Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite** - 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 (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.



Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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.

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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 (POT)

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%

CUT maxim = 0,9.



# SUBZONA S\_Is\* – DOTĂRI DE CARTIER

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

### 1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se instituie conform documentației anexate.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului regulament. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

## 2. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public are ca scop ameliorarea imaginii urbane, cuprinzând dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public –funcțiuni de sănătate, funcțiuni de învățământ și cercetare, culturale și servicii cu acces public, servicii profesionale și servicii manufacturiere care completează profilul principal al dotării.

### 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.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în subteran sau în afara spațiului public.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.



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 orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

Având în amplasamentul parcelei - la intersecția străzilor Romul Ladea și Cezar Boliac, se propune realizarea unei construcții care să funcționeze ca un reper în zona studiată, dar și în cartier.

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

Se conservă structura parcellară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în această subzonă.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile propuse se vor dispune în regim deschis, cu respectarea retragerilor generate de zona de protecție a LEA 110kV, conform planșei de reglementări urbanistice. Retragerea din frontul străzii va fi de minim 5m.

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

Clădirea (clădirile) se vor amplasa în regim deschis.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

#### 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, 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

Parcela reglementată fiind amplasată în zona de intersecție a celor două străzi, precum și faptul că pentru funcțiunile admise sunt adeseori necesare două zone funcționale deosebite - public și personal - se permite realizarea de accese pietonale și rutiere din ambele străzi, cu condiția justificării funcționale a deciziei. Lățimea minimă a accesului este de 6 m (acesta va cuprinde 2 trotuare și minim o bandă de circulație). Lățimea maximă este de 9m. Este de preferat segregarea accesului pietonal față de cel auto. Autorizarea lucrărilor de execuție este permisă dacă este posibilă realizarea cel puțin a acces auto și a unui acces pietonal dintr-un drum public prevăzut cu îmbrăcăminte asfaltică.

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 PUG aprobat cu HCl 496/22.12.2014 actualizat la momentul aprobării PUZ. 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.

Arhitect șef, Daniel POP -7



Staționarea autovehiculelor pe termen lung (personal) se va realiza în garaje colective subterane sau supraterane. Se recomandă staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri cu condiția realizării unor spații propice și a unei utilizări pe termen scurt (clientelă, etc).

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi reglementată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul ultimului etaj neretras, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 16 m de la cota de terenului amenajat, respectiv un regim de înălțime 1-3S+P+2+R.
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## 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) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuiele lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăisă fâșuită de culoare gri. Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.



## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea construcțiilor va fi permisă după ce zona e echipată edilitar complet. Parcelele adiacente străzilor Romul Ladea și Cezar Boliac se vor brânși la rețelele deja existente, condiționat de avizul administratorilor acestora.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

Se permite amplasarea de echipamente tehnico-edilitare în condițiile în care acestea deservesc zona studiată prin PUZ și în care acestea sunt amplasate subteran.

## 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 materiale tradiționale (în general dale de piatră 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 împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metallic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Se permite renunțarea la împrejmuirea spre spațiul public.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

Se preferă lăsarea liberă a fronturilor parcelei și accesul public nelimitat în zona fațadelor principale.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv:

POT maxim = 75% (parcelele de colț)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv:

CUT maxim = 2.8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).



# SUBZONA S\_Va\* - ZONA VERDE – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa. Amenajarea zonelor verzi se va realiza pe baza autorizațiilor de construire.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 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
- f. grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- g. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul studiat prin PUZ, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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



**SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**  
**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura cadastrală propusă prin planșa de Reglementări Urbanistice anexate.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage la 5 m din aliniament.

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

Retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

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

Distanța între două clădiri va fi egală cu înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de minim 6m.

**8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesele la drumurile publice adiacente se vor realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Este permisă realizarea a mai multe accese auto și pietonale, condiționat de necesitate.

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

**9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje pe Strada C. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

**10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (suspante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

**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) 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. (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.

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

**12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVAGUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Arhitect șef, *Daniel POP*





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). In 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 totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.


### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



16

Arhitect șef,  POP



# PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE

**Inventar de coordonate**  
Mun. Cluj-Napoca, PUZ str. Romul Ladea

Nr. pd	X (m)	Y (m)	Z (m)
114	584251.169	395336.749	366.81
118	584241.829	395346.312	367.86
119	584248.398	395339.330	367.08
120	584175.225	395395.780	369.64
121	584178.144	395393.421	369.52
124	584179.192	395401.481	368.96
126	584202.741	395377.604	369.81
127	584198.822	395380.419	369.56
128	584199.761	395379.339	369.69
134	584190.545	395385.221	369.43
172	584214.477	395389.638	370.33
173	584210.556	395372.725	371.41
204	584236.152	395352.313	370.16
206	584233.074	395355.728	369.11
207	584218.791	395366.795	371.61
313	584375.411	395539.357	352.67
314	584383.525	395530.534	352.92
317	584389.981	395523.716	353.11
319	584396.528	395515.844	353.54
321	584406.789	395503.824	354.19
322	584413.967	395509.424	353.89
323	584418.398	395505.016	354.09
381	584186.027	395408.987	368.11
382	584190.471	395413.046	367.50
384	584204.139	395424.792	366.03
470	584301.425	395554.485	352.38
481	584389.184	395546.112	352.42
539	584440.271	395470.587	354.39
540	584437.298	395473.893	354.51
544	584432.945	395477.899	354.57
545	584424.675	395487.953	354.73
546	584429.573	395492.651	355.03
547	584428.138	395494.609	354.38
548	584446.576	395463.197	353.95
549	584455.155	395453.303	353.65
556	584461.908	395445.708	353.29
557	584456.324	395452.125	353.57
563	584438.244	395406.471	354.04
566	584447.874	395415.119	353.24
567	584456.681	395422.586	352.84
568	584459.318	395424.773	352.92
570	584466.356	395440.875	353.14
571	584471.193	395435.385	352.14
602	584421.654	395391.614	355.22
604	584405.700	395377.083	355.29
613	584384.785	395358.387	357.17
614	584363.668	395339.264	358.17
637	584333.398	395311.833	359.94
638	584321.676	395301.326	361.06
639	584300.400	395282.301	363.53
640	584291.411	395292.374	364.09
645	584281.901	395302.350	364.66
657	584283.072	395301.507	364.50
652	584280.846	395291.426	364.42
703	584259.192	395328.290	366.10
706	584269.267	395310.064	365.89
707	584272.881	395312.612	365.23



PRIMAria MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMITATUL TERENURILOR DE CONSTRUIT SI  
DESTRUCIUNI SI DE URBANISM  
HCL nr. 24 din 26.01.2021  
12.2.21  
994 24.10.2019  
312 nr. 9.11.2020

BILANT TERITORIAL (U.T.R.)		
UTR	Existent	
	mp	%
LIU	38751.00	100.00%
LIU*	0.00	0.00%
S-Va*	0.00	0.00%
S-Va*	0.00	0.00%
	38751.00	100.00%

Numar parcele	26
UTR	Uliu
POT(max)	-
CUT(max)	-
Regim de inaltime	S+P-E

Nota: Din totalul de 38752mp cuprinsi in zona reglementata, 38594mp reprezinta terenuri insuse in C.F.-urile asociator pentru P.U.Z.

**LEGENDA**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ - UTR U1
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- SPATII VERZI
- CAROSABIL STRAZI PROPUSE
- TRASEE PENTRU DEPLASARE VELO
- PARCARI STRADALE
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV - SERVICIILE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- PARCELE CU DESTINATIE REZIDENTIALA
- PARCELE REZERVATE PENTRU DOTARI DE CARTIER
- ZONA CONSTRUIBILA, REGIM MAXIM INALTIME
- RETRAGERE DIN ALINIAMENT FATA STRADA L = 3M - 5M
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE DE PROPRIETATE L = 3M
- RETRAGERE DE LIMITA POSTERIOARA L = 6M
- PLANTATIE DE ALINIAMENT IN LUNGUL STRAZILOR
- LIMITA URT / SUBZONA

Nr. C.F.	Nume proprietar	Suprafata
33369	Coca Nicolae Rares Coca Adriana	500
33360	Coca Nicolae Rares Coca Adriana	500
284976	Costea Flaviu Cosmin Costea Mihaela	441
211637	Costea Flaviu Cosmin Costea Mihaela	442
333688	Farcaș Elena Farcaș Ionel	900
333704	Farcaș Elena	468
388038	Ferdean Ana Ferdean Ana-Maria Ferdean Adriana Camelia Florea Marius Calin Florea Inna	488
344451	Florea Marius Calin Florea Inna	422
237644	Muresan Gheorghe Muresan Elvira Maria	488
333707	Han Cornelia Niculina	450
334440	epure Mihai	437
333482	Fratila Horea	500
290047	Magdas Vasile Magdas Iuliana	900
314433	Magdas Vasile Florea Marius Calin Florea Inna	450

267428	Mih Viorel Beniamin	500
292638	Mih Codruta Alina	487
282627	Muresan Emanuel George	800
304409	Muresan Gheorghe	442
264936	Muresan Elvira Maria	500
283324	Vizionar Invest S.R.L.	10600
263090	Plopeanu Doru Alin Plopeanu Adina Gabriela	4180
282626	Plopeanu Doru Alin Rusnac Adrian Constantin	710
267642	Andrasi Tibor Andrasi Diana Cristina	488
313432	Stancu Ion Stancu Adriana	500
256503	Timis Ionel Timis Camelia Maria Stancu Ion Stancu Adriana Coca Nicolae Rares Coca Adriana Farcaș Elena Farcaș Ionel Magdas Vasile Magdas Iuliana Florea Marius Calin Florea Inna Dragos Ioan Theodor Fratila Horia Dan Fratila Claudiu Han Cornelia Niculina Mih Viorel Beniamin Mih Codruta Alina	5800
287483		832

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLEMENTARILE ULTERIOARE

Proiectant: **S.C. ARHIPLUS STUDIO S.R.L.**  
Str. M. Parady nr. 126 Cluj - Napoca  
tel. (0264) 414 370 / 0740 064 035  
calin.arban.sparu@gmail.com

Proiect nr.:  
Faza de proiectare:  
Scara: 1:500  
Data: 15/07/2020

Avr. de copertina

**U4**



P.U.Z. – de urbanizare  
str. Romul Ladea – Cezar Boliac  
Nr. 298612/24.06.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

### **Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : NICOLA FELICIA-VICTORIA & ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. ARHIPLUS STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 270893/22.05.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – de urbanizare - str. Romul Ladea – Cezar Boliac

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 1022/19.03.2018**
- **Aviz de Oportunitate nr. 1351/12.03.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 994/24.10.2019**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 270893/22.05.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.07.2017 și 19.06.2019.

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.Z.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică, la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 12.06.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data 24.07.2019.



2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 24.07.2019, ora 14 00.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fostificați :

- Mureșan Silviu-Romulus –
- Mureșan Cristian Ovidiu - ;
- Cornea Maria
- Varga Ioan – st
- Nicoară Rus Sebastian –
- S.C. ROMBIANCA PREST COM S.R.L. - Piața Unirii nr. 20A, ap. 3
- Pop Carmen Loredana –
- Bogdan Mihai Dumitru –
- S.C. TCI CG S.A. - str. Alexandru Vaida Voievod nr. 2
- Vig Andrei și Vig Laura Cornelia –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 24.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Călin Spânu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

#### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef birou,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

22