

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -de urbanizare str. Dionisie Roman

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str.  
Dionisie Roman proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 71829/1/4.02.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în  
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 71990 /04.02.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al  
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Dionisie  
Roman, beneficiare: S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L.  
pentru o suprafață de teren de 21.455 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 3 din 7.01.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 152 din/  
21.09.2021 și nr. 13 din 27.01.2022, 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 – de urbanizare str. Dionisie Roman, beneficiare: S.C.  
CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. pentru parcelele  
cu nr. cad. 288793, nr. cad. 288794, nr. cad. 289423, nr. cad. 331265, nr. cad. 331266, aflate în  
proprietate privată.

Prin P.U.Z. se instituie reglementări specifice după cum urmează:

**U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotarile aferente**

- *funcțiunea predominantă:* Locuințe colective;

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public,  
servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii.

- *principiu de dezvoltare al terenului:* pe bază de masterplan, clădirile fiind dispuse în baza unui  
plan general de amplasare. Ansamblul de locuințe colective cu dotări din cadrul UTR Lcm este  
format din 10 imobile/clădiri, astfel cum apar figurate pe planșa U5 – plan general de  
amplasare/mobilare urbanistică;

- *înălțimea maximă admisă:* Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m,  
măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune ( corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă  
la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de  
înălțime de (1-3)S+P+4E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum  
1,80 m,

(b) pentru clădirile de colț ( corpul A1.3) si cele din extremitatea estică a ansamblului ( corpurile  
A3.4 si A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim  
de înălțime de (1-3)S+P+6E

- *indici urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* Alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile de locuit vor fi  
dispuse la 3m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea  
acestea se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față  
de ambele aliniamente.

- *retragere față de limitele laterale și posterioară:*

- minim 8 m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1, A3.4

- minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2

- *circulațiile și accesele:* din strada Dionisie Roman, accese pietonale și carosabile pentru locatari,  
pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese



pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.; Parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor. Se interzice parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local (str. A și str. B) se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

#### **U.T.R. - S\_Is-Lcm Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale,**

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ (grădiniță, after school) și cercetare, funcțiuni de sănătate (creșă, cabinete medicale) și asistență socială, funcțiuni de cultură.
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* :
  - pentru parcela (A) - H cornișă = max. 22 m, (1-3)S+P+4E+R;
  - pentru parcela (B) – H cornișă – max. 8m (1-3)S+P+E;
- *amplasarea față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 5m;
- *circulațiile, accesele*: din str. A și alea Nirajului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

#### **U.T.R S\_Va\_Lcm - subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente**

-*funcțiune 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;

-*indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P, Hmax 4m;

-*retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **Reglementări cu privire la organizarea circulației (Conform prevederilor Avizului nr. 300962/446/17.05.2021 al Serviciului Siguranța Circulației)**

- str. „A” și str. „B” –reglementate la ampriză de 15 m (profil III F); Străzile sunt deschise circulației publice.
- strada Dionisie Roman – ampriză de 12 m (de la intersecția cu str. A până la str. Dionisie Roman nr. 4) și ampriză de 15 m (pe tronsonul de la nr. 4 la nr. 8). In zona de inflexiune (la trecerea de la 12 m la 15 m) va fi instalat un prag de sol;
- alea Nirajului – ampriză de 12 m;
- relocarea a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin PUZ, conform propunerii din *Planșa U.6 – proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/ obiective de utilitate publică*;
- pe frontul nordic al străzii Dionisie Roman vor fi amenajate două stații pentru încărcare mașini electrice și stații de biciclete, conform propunerii din *Planșa 4 – Reglementări urbanistice*.

#### **Reglementări cu privire la circulația terenurilor și obligațiile investitorului/beneficiarului P.U.Z.**

Anterior edificării (emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele initiale și înscrie în CF cu titlu de drum, suprafețele de teren necesare regularizării aleii Nirajului și strazii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate;
2. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S\_Va\_Lcm;
3. Se va dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF suprafețele de teren aferente

parcelei A și parcelei B din cadrul UTR S\_Is\_Lcm;

4. Se vor echipa edilitar și realiza partile carosabile ale străzilor „A” și „B” ( inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului), în baza unor proiecte de specialitate.

Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” și „B” și se va dota cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament ( arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, dispuși conform planșei U5- *plan general de amplasare/ mobilare urbanistică*;
2. Imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S\_Is\_Lcm, realizat la nivel semi-finisat, împreună cu terenul aferent ( parcela B), va fi transferat cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa U6 – *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
3. Se va amenaja în baza unui proiect de specialitate subzona verde propusă ( UTR S\_Va\_Lcm) și transfera în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- *proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică*
4. Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcuri publice (*datorate relocării a 9 parcuri publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcuri publice de pe str. Dionisie Roman pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.*) și suprafețele de teren dezmembrate și amenajate în vederea regularizării aleii Nirajului și străzii Dionisie Roman, inclusiv cu stațiile pentru încărcare mașini electrice și stațiile pentru biciclete, conform propunerii din planșa U.6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică.*

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.4 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa U.5 – U5- Plan general de amplasare/ mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3 și Planșa U.6 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică se constituie în Anexa 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. **Aurora Roșca**





## REGULAMENT DE URBANISM

### DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor pe zona reglementată prin P.U.Z..

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime și indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementată se va încadra în :

**UTR Lcm – Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente,**

va avea o subzonă verde reglementată în UTR S\_Va\_Lcm – Subzona spațiilor verzi amenajate în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente și o subzonă de instituții/ dotări UTR S\_Is\_Lcm – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

În cadrul zonei studiate se încadrează terenurile încadrate în UTR S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, UTR S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, biserica ortodoxa.

Principiul de dezvoltare a terenului: pe baza de masterplan, cladirile fiind dispuse în baza unui plan general de amplasare. Ansamblul propus cu dotări din cadrul UTR Lcm este format din 10 imobile/cladiri destinate locuirii colective, o cladire destinată dotarilor cu acces public, un teren destinat unei gradinite precum și un parc.

Suprafața totală reglementată prin P.U.Z. : 21 455,00 mp.

Limite: la nord, est și sud se afla locuințe colective, parțial la nord se afla locuințe individuale, la nord-est supermarketul Lidl, la sud școala generală Alexandru Vaida-Voievod, la vest se află teren viran.

## A. REGULAMENT PENTRU UTR Lcm

### I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiune predominantă: Locuințe colective

Funcțiuni terțiale: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii. S\_Va\_Lcm – Subzona verde – spațiu verde amenajat în cadrul ansamblurilor care includ locuirea colectivă și dotările aferente – a se vedea RLU aferent S\_Va\_Lcm din prezentul regulament.

S\_Is\_Lcm – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale - a se vedea RLU aferent S\_Is\_Lcm din prezentul regulament.

Se permite amplasarea de stații de încărcare pentru vehicule electrice.

#### ARTICOLUL 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.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii (conform



Anexei 1 la P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014) la parterul imobilelor spre domeniul public și în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate adiacent arterelor de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecțeze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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 afecțeze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan conform planșei "U4.Reglementari urbanistice", terenul se va constitui din întreaga suprafața cuprinsă în UTR Lcm reglementată prin P.U.Z., delimitat de spațiile publice adiacente (strazi existente aflate în domeniul public, proprietăți private învecinate, subzone și UTR-uri limitrofe)

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(a) Alinierea clădirilor e obligatorie, clădirile de locuit vor fi dispuse la 3m față de aliniamentul propus prin P.U.Z.

(b) Pentru parcelele de colț, retragerea minimă se va realiza față de ambele strazi.

(c) În cazul clădirilor cu alte funcțiuni decât locuirea la parter, acestea se vor amplasa pe aliniament.

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

-minim 8m pentru corpurile A1.1, A1.2, A1.3, A2.3, A3.1,

-minim 6m pentru corpurile A2.1, A2.2



**ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan, amplasarea imobilelor unele fata de celelalte trebuie sa respecte o distanta minima egala cu  $(3/4)H$  din inaltimea celui mai inalt imobil.

**ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Circulatii si accese: din strada Dionisie Roman, din aleea Nirajului, din str. A si din str. B, accese pietonale si carosabile pentru locatari, pentru colectara deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Circulatiile auto si pietonale se vor reglementa conform planșei "04.Reglementari urbanistice" iar in lungul strazilor propuse se vor prevedea arbori incadrati in pastile verzi dedicate amplasate intre locurile de parcare longitudinale destinate vizitatorilor sau stationarii pe termen scurt.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelei/ cvartalelor de locuit.

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.

**ARTICOLUL 9 -- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculandu-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

Se interzice parcare autoturismelor in interiorul parcelelor/cvartalelor de locuit.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe:**

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

**Alte activități:**

-conform *Anexei 2* din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile vor se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. Este admisă retragerea în trepte. În plus se vor aplica următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune (corpurile A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A3.3) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de 1-3S+P+4E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m, cu excepția circulațiilor verticale.

(b) pentru clădirile de colț (corp A1.3) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corp



A3.4, A2.3) se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime de 1-3S+P+6E,

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maxima la cornișă reglementată.

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. 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.

Acoperirile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – tablă lisă fălțuită, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

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

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apa, canalizare, electricitate, gaz)

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Se propun puncte de colectare selectiva cu 4 fracții in sistem ingropat. Numărul acestora se va stabili in funcție de capacitatea imobilelor propuse, la faza de autorizare a imobilelor, conform H.C.L. 838/22.09.2017 aprobat de Primaria mun. Cluj-Napoca. Se accepta și varianta in care punctul de colectare deșeuri să fie amplasat intr-un spațiu integrat in imobil.

Imobilele propuse vor fi dotate cu sistem centralizat de incalzire/apa calda pe imobil, respectiv centrala termica de bloc/imobil.

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe terenul aferent PUZ, cu excepția terenurilor destinate circulațiilor, spațiul verde pe sol natural va avea un procent de 30% și va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

Amenajarea spațiului interstitial dintre imobile se va detalia la faza de autorizare a acestora.

Prin PUZ se propune plantarea de arbori cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colet. Minim 1 arbore la fiecare 100mp de teren pe sol natural in UTR Lcm si minim 1 arbore la fiecare cinci locuri de parcare amplasate in lungul strazilor propuse A si B cu ampriza de 15m.

In spatiile interstitiale dintre imobilele propuse se vor amenaja locuri de joaca pentru copii.



**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Nu e cazul

**III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35%

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,4

INDICIILE URBANISTICE SE VOR RAPORTA PE BAZĂ DE MASTERPLAN, SUPRAFAȚA DE REFERINȚĂ PENTRU CALCULUL INDICILOR URBANISTICI POT/ CUT a tuturor imobilelor din zona Lcm va fi suprafața 19411mp, reprezentând diferența dintre suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ și suprafața aferentă subzonelor S<sub>Is</sub> și S<sub>Va</sub>.

*La calcularea indicilor urbanistici la imobilele nou propuse, se va cumula suprafața imobilelor autorizate anterior, astfel încât la finalul realizării ansablului indicii urbanistici obținuți să nu depășească valorile maxime propuse prin PUZ.*

**B. REGULAMENT PENTRU UTR S<sub>Is</sub> Lcm**

Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

**I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, creșă, funcțiuni de învățământ (gradiniță/ afterschool) și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult, cabinete medicale, birouri, cabinete de asistență socială

**ARTICOLUL 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 – cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) dacă sunt amplasate suprateran, să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 3 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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



### ARTICOLUL 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.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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.

## II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4

Dezvoltarea se va face pe bază de masterplan conform planșei "U4.Reglementari urbanistice" caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni, se admit cladiri cuplate in cadrul S\_Is.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp
- (c) să aibă formă regulată în inteles urban

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela A: Clădirea propusa se vor amplasa în aliniament

Parcela B: Clădirile se pot amplasa în aliniament

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

Toate clădirile propuse în UTR S\_Is\_Lcm se vor retrage fața de zona verde amenajată încadrată în U.T.R. S\_Va\_Lcm și față de U.T.R. Lcm cu o distanța minimă egală cu 5.0m

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă cuplarea corpurilor de cladire de pe parcela A si parcela B încadrate în U.T.R. S\_Is\_Lcm.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatii si accese din str. A si din aleea Nirajului

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.

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza pe cele 10 locuri de parcare destinate S\_Is\_Lcm și în garaje colective subterane.

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se următoarele criterii:

- (a) pentru parcela A: Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m, respectiv (1-3)S+P+4E+R
- (b) pentru parcela B: 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, respectiv (1-3)S+P+E

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

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.

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

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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



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

Imobilele propuse vor fi dotate cu sistem centralizat de incalzire/apa caldă pe imobil, respectiv centrala termică de imobil.

### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI 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).

Prin PUZ se propune plantarea de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colet. Minim 1 arbore la fiecare 50mp încadrați UTR Lcm\_S\_Va.

### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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.

## III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60% (parcele B)

POT maxim = 75% (parcele A)

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.

### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2 (parcele B)

CUT maxim = 2,8 (parcele A)

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.

## **C. REGULAMENT PENTRU UTR S\_Va Lcm**

### I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune predominantă: zona verde amenajată cu acces public

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber



compatibile,

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv zona reglementată 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.

## ARTICOLUL 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.

## II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A SPAȚIULUI VERDE

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Spațiul verde se va amplasa în cadrul PUZ-ului dezvoltat pe bază de plan director (masterplan) în zona de centru al acestuia, la o distanță aproximativ egală de cele trei zone cu locuințe colective și adiacent terenului pe care se va amplasa o grădiniță (conform planșa U4-Reglementări urbanistice).

### ARTICOLUL 5 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Spațiul verde este adiacent strazilor A respectiv B propuse prin PUZ cu o ampriza de 15m, profil tip III.G conf. *Anexei 6* din Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Pentru aleile pietonale din interiorul spațiului verde se vor utiliza pavimente permeabile.

### ARTICOLUL 6 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

### ARTICOLUL 7 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se poate organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).



**ARTICOLUL 8 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde 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.

Prin PUZ se propune plantarea de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colet. Minim 1 arbore la fiecare 100mp încadrați UTR Lcm\_S\_Is.

**ARTICOLUL 9 – ÎMPREJMUIRI**

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

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

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv (S)+P.

**III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 10 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT max = 5%

**ARTICOLUL 11 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT admis = 0.1

Intocmit

Sef proiect

arh. Razvan Coca

arh. Sorin Scripcariu



Arhitect șef  
DANIEL POP



# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

UTR Lem  
SISTEM DE DE REFERINȚA PT. POT SI CUT : 19411mp

## BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPOUS
	MP	MP
	%	%
Teren situat în UTR ULC	21455	100%
Teren situat în UTR Lem	21455	100%
<b>TOTAL</b>	<b>21455</b>	<b>100%</b>
Teren situat în UTR Lem S.Va	899	4.4
Teren situat în UTR Lem S.Js	1705	5.1
Teren cu destinația de drum	5546.0	25.8
POT maxim admis pentru UTR Lem	35%	
POT maxim admis pentru UTR S.Va	5%	
POT maxim admis pentru UTR S.Js	75%	
CUT maxim admis pentru UTR Lem	1.4	
CUT maxim admis pentru UTR S.Va	0.1	
CUT maxim admis pentru UTR S.Js	2.8	

## LEGENDA

- Limita teren reglementat prin PUZ
- Cămin existent
- Teren situat în UTR Lem
- Teren situat în UTR S.Js
- Teren situat în UTR S.Va
- Teren situat în UTR S.Lem
- Teren situat în UTR S.Va Lem
- Silvicultură / Limite
- Teren aliat în UTR Lem aliat
- Tereni stradale propuse
- Teren propus pentru largirea str. Dionisie Roman
- Căminabil
- Păraci
- 20 Percenți cu abonament ridicat în PUZ (9 str. Nișanului, 11 str. Dionisie Roman)
- Trotuar
- Sist. incalzire auto electrice

ARHITECT SEF  
DANIEL POP,



**SBA**  
SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITĂTĂ  
S.C. R.P.C. A.P.U.E.  
S.C. R.P.C. A.P.U.E.  
S.C. R.P.C. A.P.U.E.

arh. **SORIN SCRIPCARIU**  
Str. Calea Nișanului, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL.FAX: 0254-590.261  
CUI: 30299221, ORG: J1214282/212

SEF PROIECT  
Arh. Sorin Scripcariu

URBANISM  
Arh. Razvan Coza

DESENAȚ  
Arh. Razvan Coza

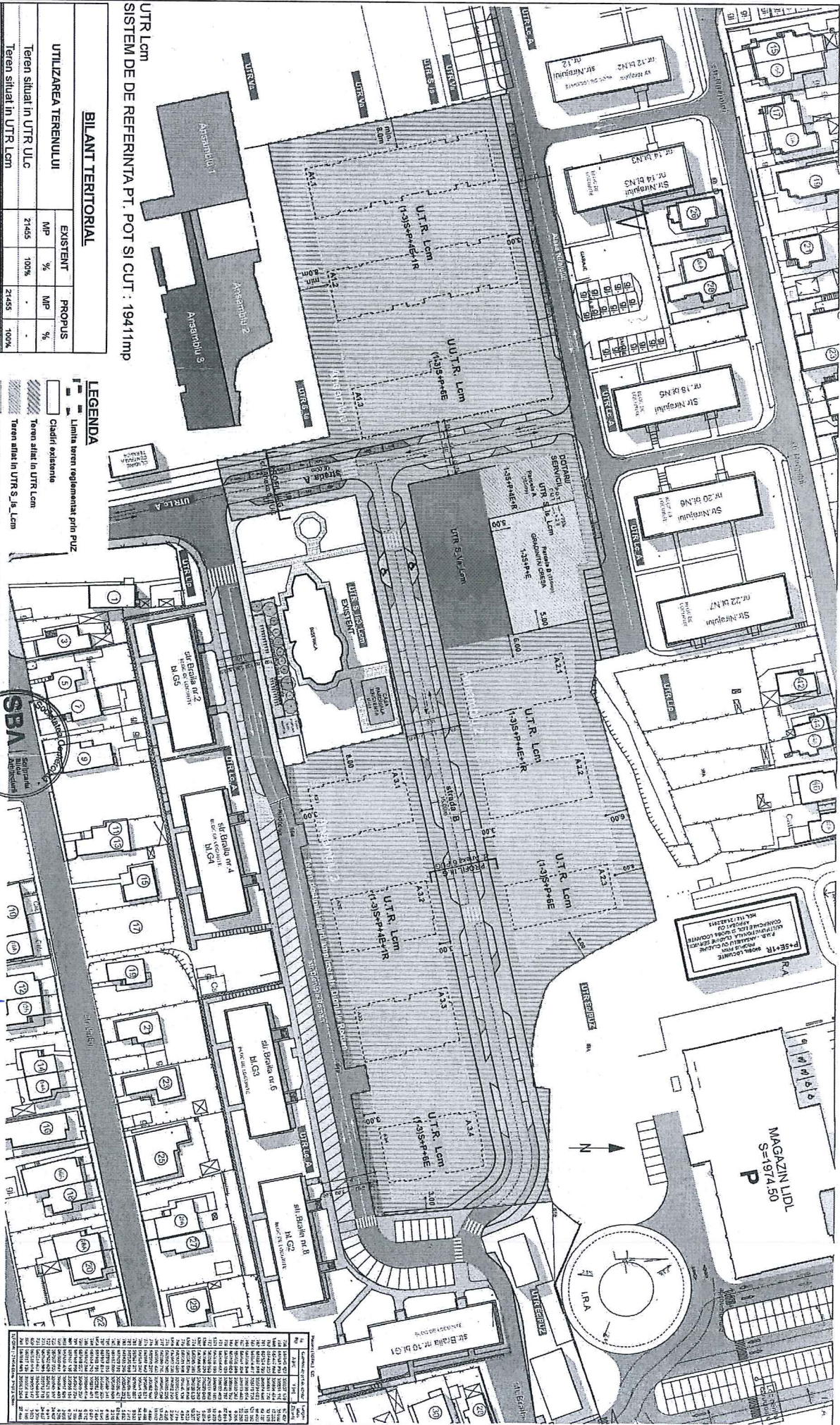
PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE SI DOTARI

Amplasament Str. Dionisie Roman, nr. 1, Cluj-Napoca  
Beneficiar: Somesul Cald Produsie S.R.L. & Clisud Turism S.R.L.

Scara  
1:1000

**REGLEMENTARI URBANISTICE U.4**

Faza de proiectare  
PUZ  
20/9/15



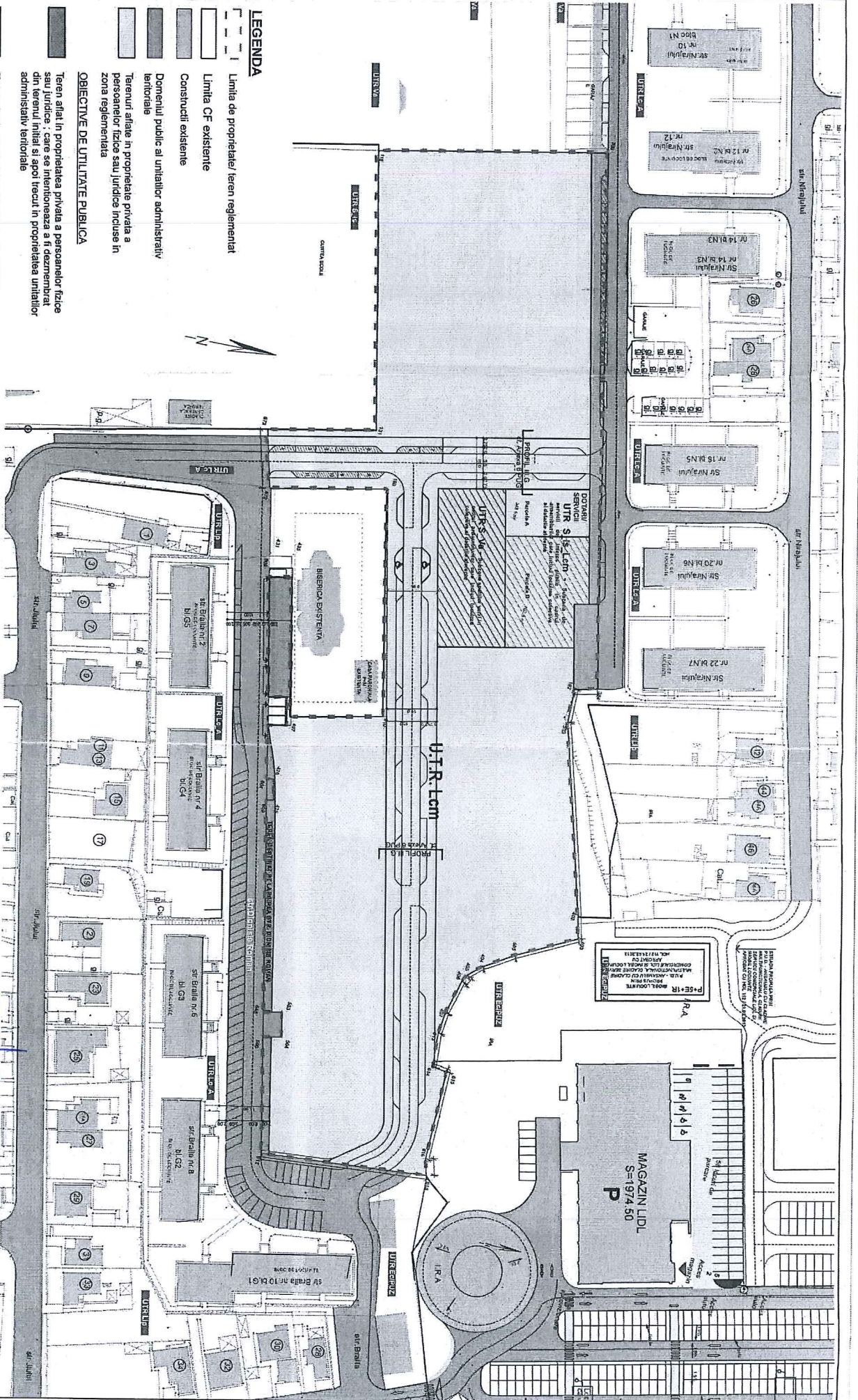
No.	Descriere	Suprafata	Tip	Observatii
1	Str. Bălaia nr. 2	1000	Locuințe	
2	Str. Bălaia nr. 4	1000	Locuințe	
3	Str. Bălaia nr. 6	1000	Locuințe	
4	Str. Bălaia nr. 8	1000	Locuințe	
5	Str. Bălaia nr. 10	1000	Locuințe	
6	Str. Bălaia nr. 12	1000	Locuințe	
7	Str. Bălaia nr. 14	1000	Locuințe	
8	Str. Bălaia nr. 16	1000	Locuințe	
9	Str. Bălaia nr. 18	1000	Locuințe	
10	Str. Bălaia nr. 20	1000	Locuințe	
11	Str. Bălaia nr. 22	1000	Locuințe	
12	Str. Bălaia nr. 24	1000	Locuințe	
13	Str. Bălaia nr. 26	1000	Locuințe	
14	Str. Bălaia nr. 28	1000	Locuințe	
15	Str. Bălaia nr. 30	1000	Locuințe	







# ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



## LEGENDA

- Limita de proprietate/ teren regulamentat
- Limita CF existente
- Construcții existente
- Domeniul public al unităților administrativ-teritoriale
- Terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice incluse în zona reglementată
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, care se intenționează a fi dezmembrat din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, încadrat în S. 1s, Lem B având o suprafață totală de circa 750 mp care se propune sa fie dezmembrată din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, care se propune a fi dezmembrat din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- 20. Parcelă cu abonament relocată în P.U.Z. (9 aleea Mirajului, 11 str. Dionisie Roman)

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP,



	<b>arh. SORIN SCRIPCARU</b>		<b>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR/ OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>
	Str. Calea Mădjar nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0254-590.261 CUI: 30293221, ORC: 10214282012		
SFB PROIECT URBANISM DESEMNI	An. Sorin Scripcaru An. Razvan Coza An. Razvan Coza	Scara 1:1000 05-Nov-21	Beneficiar: Soseaua Căld. Produc. S.R.L. & Căld. Tuzem S.R.L. Locuințe Colective Sîdători Ampasament Str. Dionisie Roman, nr. 1, Cluj-Napoca Faza de proiectare 209/15