

**H O T Ă R Ă R E**  
**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. 466168/1/21.04.2022, conex cu nr. 71829/1/4.02.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 466400/433/21.04.2022, conex cu nr. 71990/4.02.2022, 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,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**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 și 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 colectivă și dotările 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.

- *principiul 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 vor fi înscrise într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus, vor fi aplicate 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) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile A3.4 și A2.3), poate fi admisă o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+6E;

- *indicii 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 3 m față de aliniament. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter decât locuirea, acestea vor fi dispuse pe aliniament. În cazul parcelelor de colț, retragerea va fi realizată față de ambele aliniamente;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*:

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

- minim 6 m 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, accesele pietonale și carosabile la garaje, conform normelor;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată 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. Este interzisă parcare autoturismelor în interiorul parcelelor/cvartalelor de locuit. Pe străzile de interes local (str. A și str. B) vor fi organizate suplimentar parcaje în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate 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**

- *funcțiunea 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;
- *regimul 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. 8 m; (1-3)S+P+E,
- *amplasarea față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 5 m;
- *circulațiile, accesele*: din str. A și aleea Nirajului;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- *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**

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatorii urbanistici* - P.O.T max.= 5%, CUT max.= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P, Hmax. 4 m;
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5 m;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate 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). În zona de inflexiune, (la trecerea de la 12 m la 15 m), va fi instalat un prag de sol;
- aleea 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 P.U.Z., 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. vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de drum, suprafețele de teren necesare regularizării aleei Nirajului și străzii Dionisie Roman și vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca străzile menționate, respectiv la strat de uzură;
2. va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlul de „alei și spații verzi”, suprafața de teren aferentă UTR S\_Va\_Lcm, în suprafață de ~ 939 mp;
3. vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. suprafețele de teren aferente

- parcelei A (~ 355 mp) și parcelei B (~ 750 mp) din cadrul UTR S\_Is\_Lcm;
- vor fi echipate edilitar și realizate porțile 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

- va fi adusă la strat de uzură partea pietonală a străzilor „A” și „B” și va fi dotată cu mobilier urban (inclusiv iluminat stradal) și plantații de aliniament (arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet, dispuși conform planșei U5 - *Plan general de amplasare/mobilare urbanistică*;
- imobilul cu destinația creșă/grădiniță de pe parcela „B” din cadrul UTR S\_Is\_Lcm, realizat la nivel semi-finit, împreună cu terenul aferent (parcele 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*;
- va fi amenajată, 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*;
- vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit, suprafețele de teren amenajate pentru parcări publice (*datorate relocării a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări 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 – 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, anexe 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/ dotari **UTR S\_Is\_Lcm – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.**

In 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, clădirile fiind dispuse în baza unui plan general de amplasare. Ansamblul propus cu dotari din cadrul UTR Lcm este format din 10 imobile/clădiri destinate locuirii colective, o clădire destinată dotărilor 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 terțiale** – 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 afecteze 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 afecteze 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 suprafață 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 colectarea 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 in 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 bransament 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\_Is și S\_Va.

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

**B. REGULAMENT PENTRU UTR S\_Is 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.

Construcții 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 clădiri cuplate în 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 înțeles urban

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela A: Clădirea propusă 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 față de zona verde amenajată încadrată în U.T.R. S\_Va\_Lcm și față de U.T.R. Lcm cu o distanță minimă egală cu 5.0m

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

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

### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulații și accese din str. A și 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 daleje 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% (parcela B)

POT maxim = 75% (parcela 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 (parcela B)

CUT maxim = 2,8 (parcela 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 parcarea 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)

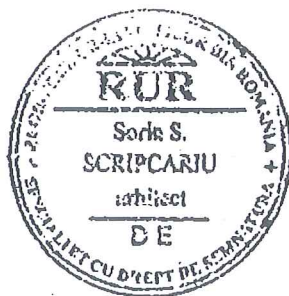
POT max = 5%

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

CUT admis = 0.1

Intocmit

arh. Razvan Coca



Sef proiect

arh. Sorin Scripcariu



Arhitect șef  
DANIEL POP

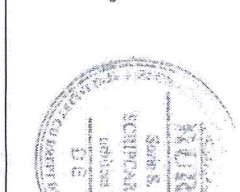
# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 399/2022.

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

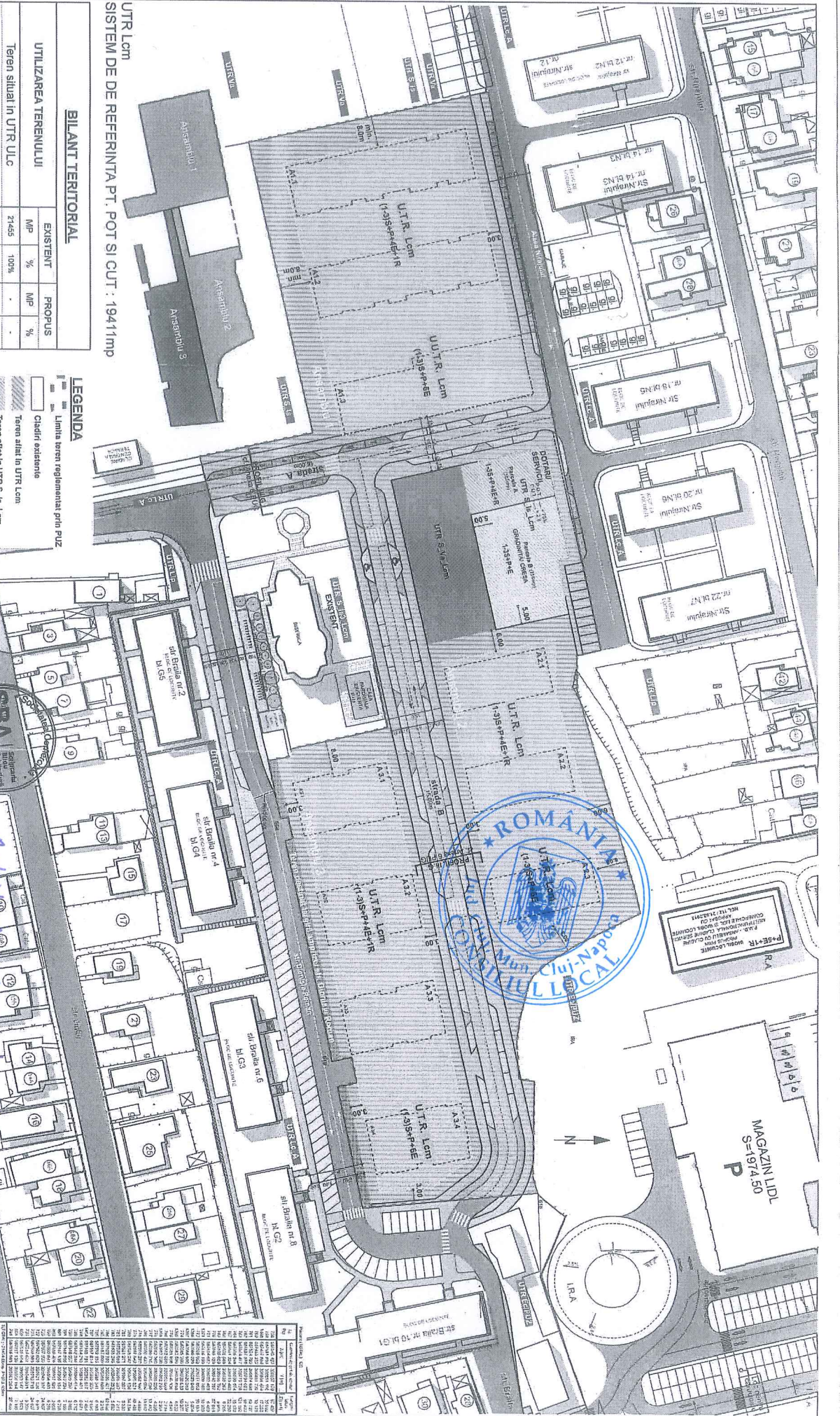
BILANT TERITORIAL		
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPOUS
	M/p	M/p
	%	%
Teren situat în UTR ULC	21455	100%
Teren situat în UTR Lcm	21455	100%
<b>TOTAL</b>	<b>21455</b>	<b>100%</b>
Teren situat în UTR Lcm S.Va	938	4.4
Teren situat în UTR Lcm S.Ls	1109	5.1
Teren cu destinația de drum	5546.0	25.9
POT maxim admis pentru UTR Lcm		36%
POT maxim admis pentru UTR S.Va		5%
POT maxim admis pentru UTR S.Ls		75%
CUT maxim admis pentru UTR Lcm		1.4
CUT maxim admis pentru UTR S.Va		0.1
CUT maxim admis pentru UTR S.Ls		2.8

**LEGENDA**

- Limite teren reglementat prin PUZ
- Ciadr. existente
- Teren situat în UTR Lcm
- Teren situat în UTR S.Va Lcm
- Teren situat în UTR S.Va Lcm
- Aliment. Limite
- Teren aliat în UTR Lcm adiant
- Tereni scadați propoze
- Teren propoze pentru lărgirea str. Dionisie Roman
- Carosabil
- Parcari
- 20 Parcari cu abanament relocate în PUZ (8 str. Mincului, 11 str. Troian
- Stăte încercarea auto electrice



**ARHITECT ȘEF DANIEL POP,**



**SBA S.R.L.**  
Societate cu Răspundere Limitată  
Str. Mihocșii, România

**arh. SORIN SCRIPCARIU**

Str. Calea Mihocșii nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL: 0266-590-261  
CUI: 30299221, ORC: J171428/2012

SEF PROIECT Anh. Sorin Scripcariu  
URBANISM Anh. Razvan Coza  
DESENAT Anh. Razvan Coza

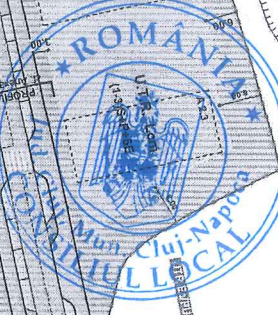
Scara 1:1000  
07-Jan-22

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI DOTARI

Beneficiar: Soseaua Cald Producte S.R.L. & Căștana Trifan S.R.L.

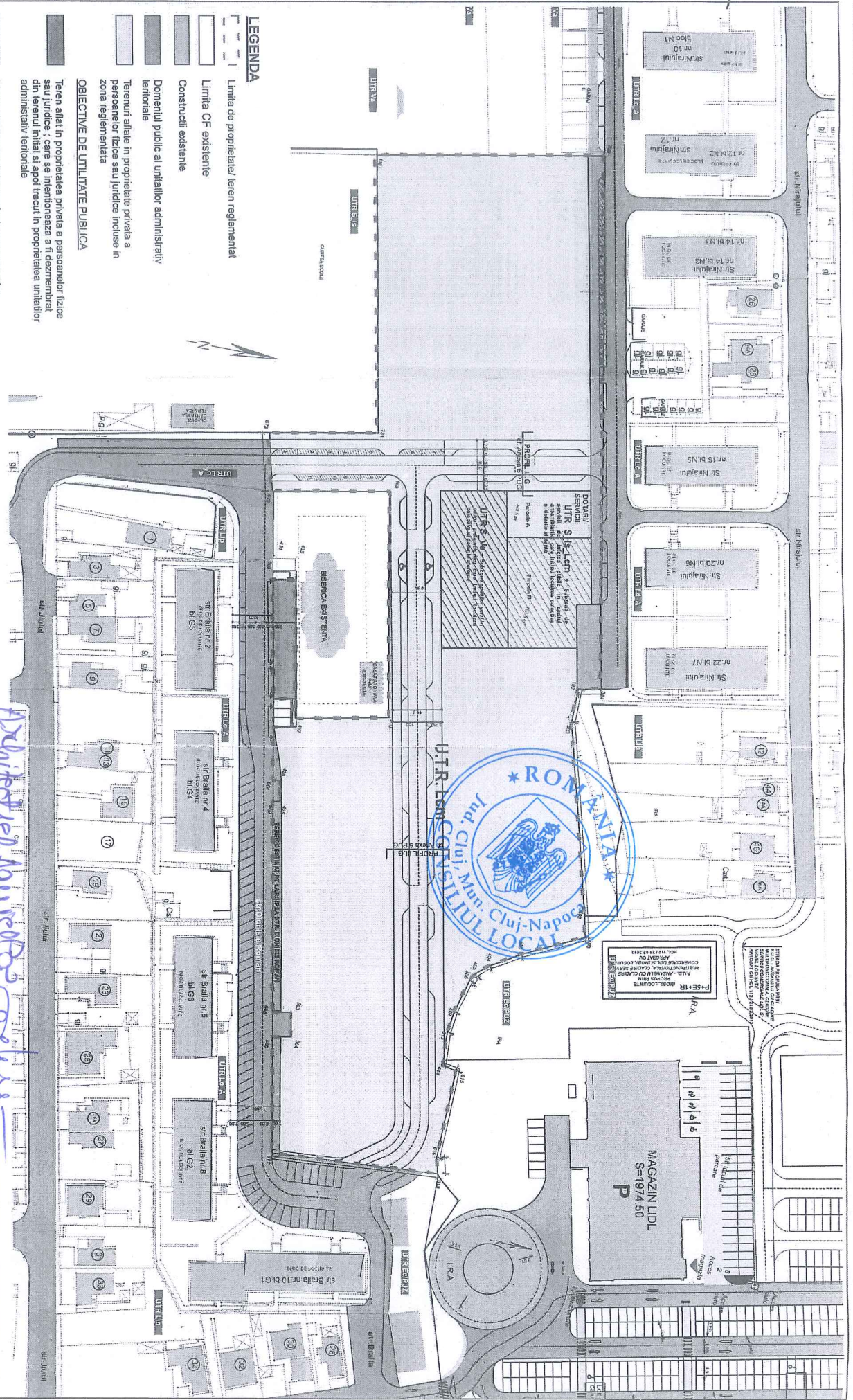
Faza de proiect PUZ  
209/15

**REGLEMENTARI URBANISTICE U.4**





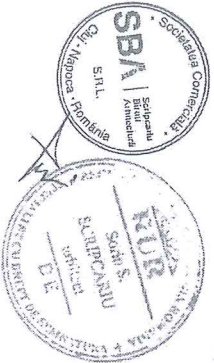
# ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR. 399/2022.



## LEGENDA

- Limita de proprietate/teren reglementat
- 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, încadrat în S. Jis, Lom B având o suprafață totală de circa 750 mp care se propune să fie dezmembrată din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, încadrat în S. Jis, Lom B având o suprafață totală de circa 750 mp care se propune să fie dezmembrată din terenul inițial și apoi trecut în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- 20 Percenți cu abonament elocale în P.U.Z. (9 aleașe Mărășului, 11 str. Dionisie Roman)

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP,



<b>SBN</b> SBN S.C. PROIECTARI ARHITECTURA S.C. URBANISMI S.C. DESEINAT	arh. <b>SORIN SCRIPCARIU</b> Str. Ceala Măder nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL: 0364-580.361 CUI: 30239221, ORC: 12714282012		PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI Ampasament: Str. Dionisie Roman, nr. 1, Cluj-Napoca	Beneficiar: Somesul Ceal Prod. S.R.L. & Ceal Turism S.R.L. 209/15
	SEF PROIECT	Anh. Sorin Scarpariu		
URBANISMI	Anh. Razvan Coza	Scara 1:1000		
DESEINAT	Anh. Razvan Coza	05-Nov-21		

**U.6**  
 PROPRIETATEA ASUPRA  
 TERENURILOR SI CIRCULATIA  
 JURIDICA A TERENURILOR/  
 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Florești, str. Avram Iancu, nr. 408F, bl. C2, ap. 3 înregistrată sub nr. 346127/433 din 8.06.2021 și nr. 441390/433 din 29.07.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 152 din 21.09.2021

pentru P.U.Z. - de urbanizare – str. Dionisie Roman

generat de imobilele cu nr.cad. 288793, 288794, 289423, 331265, 331266;

Inițiator: S.C. CRISTAL TURISM S.R.L. ȘI S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L.

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat prin P.U.Z în suprafață de 21455 mp este situat în vecinătatea nordică a străzii Dionisie Roman, fiind delimitat de parcele cu fond construit (locuințe colective și locuințe individuale, la nord-est supermarket Lidl) în partea nordică, estică și sudică, la sud cu Școala generală Alexandru Vaida-Voievod și la vest cu teren viran. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

### **I. Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior**

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULc.

- UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- funcțiune predominantă: Locuințe colective,

Funcțiuni terțiare – comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii,

Subzone:

S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G.

S\_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uis

S\_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

- P.U.Z. poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

- dezvoltare pe bază de masterplan,

- dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism

- înălțimea maximă admisă: la cornișă de 18 m,

(a) pentru clădirile comune 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+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIRoul STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

- *indici urbanistici*: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2,

- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retrageri minime față de limitele laterale și posterioare*: În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

- **U.T.R. Lcm - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările 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 vor 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) și cele din extremitatea estică a ansamblului (corpurile A3.4 și 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRĂZILOR URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *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 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 str. 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.

Documentația PUZ ( înregistrată sub nr. 37608 din 21.01.2020) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 27.02.2020. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării în ședința comisiei operative din 25.06.2021 a completărilor depuse sub nr. 346127/433 din 8.06.2021 și nr. 441390/433/29.07.2021 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

**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;
- str. 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 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 PUZ**

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

Anterior edificării oricărei construcții din cadrul UTR Lcm

1. Se vor dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlu de drum, suprafețele de teren necesare regularizării străzii Nirajului și străzii 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 titlu 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*



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.*)

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3089 din 18.07.2019. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul arhitectului șef nr. 227 din 3.08.2020.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Strategii urbane  
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5505340 din 22 09 2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22 09 2021



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. **AVIZ**  
13 din 27.01.2022

pentru *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 152 din 21.09.2021*

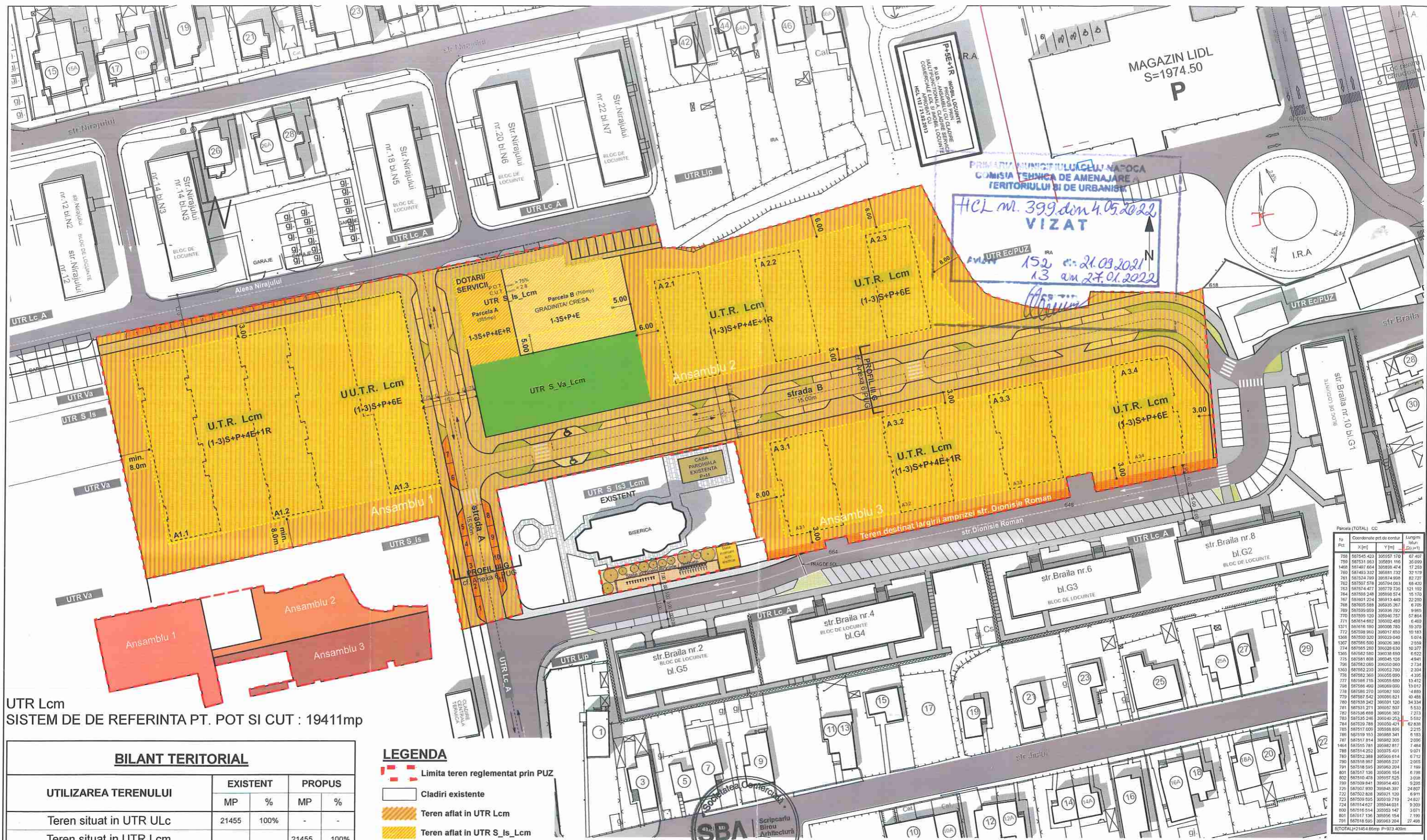
Prezentul completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 152 din 21.09.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Dionisie Roman** în sensul:

- Se înlocuiește sintagma „str. Nirajului” cu „aleea Nirajului”;
- Se completează sintagma „Strazile de interes local” cu „strazile de interes local ( str. A și str. B)”
- se completează sintagma „anterior edificării oricărei construcții din cadrul UTR Lcm” cu „anterior edificării ( emiterii autorizației de construire) oricărei construcții din cadrul UTR Lcm”;
- se completează ultimul paragraf de la secțiunea „Anterior recepției oricărei construcții din cadrul UTR Lcm”, respectiv:

Se vor transfera în domeniul public, cu titlul gratuit suprafețele de teren amenajate pentru parcări publice (*datorate relocării a 9 parcări publice existente pe str. Nirajului și a 11 parcări 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 U6- *Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor/obiective de utilitate publică.*

PRIMAR  
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



UTR Lcm  
SISTEM DE DE REFERINTA PT. POT SI CUT : 19411mp

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren situat in UTR ULc	21455	100%	-	-
Teren situat in UTR Lcm			21455	100%
<b>TOTAL</b>	<b>21455</b>	<b>100%</b>	<b>21455</b>	<b>100%</b>
Teren situat in UTR Lcm_S_Va	-	-	939	4.4
Teren situat in UTR Lcm_S_Is	-	-	1105	5.1
Teren cu destinatia de drum			5546.0	25.9
POT maxim admis pentru UTR Lcm			35%	
POT maxim admis pentru UTR S_Va			5%	
POT maxim admis pentru UTR S_Is			75%	
CUT maxim admis pentru UTR Lcm			1.4	
CUT maxim admis pentru UTR S_Va			0.1	
CUT maxim admis pentru UTR S_Is			2.8	

**LEGENDA**

- Limita teren reglementat prin PUZ
- Cladiri existente
- Teren aflat in UTR Lcm
- Teren aflat in UTR S\_Is\_Lcm
- Teren aflat in UTR S\_Va\_Lcm
- Alinier/ Limite
- Teren aflat in UTR Lcm aferent tramei stradale propuse
- Teren propus pentru largirea str. Dionisie Roman
- Carosabil
- Parcari
- 20 Parcari cu abonament relocate in P.U.Z. (9 str. Nirajului , 11 str. Dionisie Roman)
- Trotuar
- Statie incarcare auto electrice

No Pct	X [m]	Y [m]	Lungime [m]
758	587545.423	30557.170	67.407
759	587531.063	30591.116	30.099
760	587421.604	30588.474	17.203
761	587403.332	30581.732	30.119
762	587524.799	30574.898	83.727
763	587574.477	30570.236	121.192
764	587624.248	30568.574	15.170
765	587651.274	30561.448	22.258
766	587655.588	30555.267	6.705
767	587599.059	30549.192	9.965
768	587595.120	30546.757	57.864
769	587614.682	30502.489	6.460
770	587616.180	30500.780	10.370
771	587598.960	30507.850	10.183
1356	587590.320	30522.040	5.074
1307	587586.500	30526.380	2.559
774	587585.280	30528.630	10.377
1365	587582.580	30538.630	6.522
775	587581.808	30545.126	4.941
776	587582.088	30550.090	13.412
1363	587582.230	30552.790	2.304
778	587582.360	30555.090	4.295
777	587588.718	30555.690	13.412
779	587586.270	30562.100	4.889
779	587587.542	30560.821	40.488
780	587538.242	30501.120	34.334
781	587531.271	30507.507	5.533
781	587588.898	30560.387	7.273
783	587535.240	30504.253	5.582
784	587529.788	30500.421	62.838
785	587517.009	30500.850	22.215
786	587517.814	30502.305	2.093
786	587519.153	30508.341	6.183
787	587517.814	30502.305	2.093
788	587518.088	30505.237	7.484
788	587514.252	305075.401	0.001
789	587512.388	30506.614	6.712
789	587516.088	30507.525	3.028
791	587518.595	30503.204	7.199
791	587517.136	30506.154	6.799
802	587516.478	30507.525	3.028
799	587509.041	30504.403	9.205
729	587507.890	30548.397	24.807
722	587502.828	30591.120	6.911
723	587500.595	30518.710	24.827
724	587514.027	30504.031	9.309
800	587516.514	30505.147	3.071
801	587517.136	30506.154	7.199
791	587518.595	30503.204	27.495



**SBA**  
SCRIPCARIU  
BIROU DE  
ARHITECTURA

**arh. SORIN SCRIPCARIU**

Str. Calea Motilor, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261  
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI**

Amplasament: Str. Dionisie Roman, nr.1, Cluj-Napoca

Beneficiar: Somesul Cald Productie S.R.L. & Cristal Turism S.R.L.

Faza de proiectare:  
PUZ

209/15

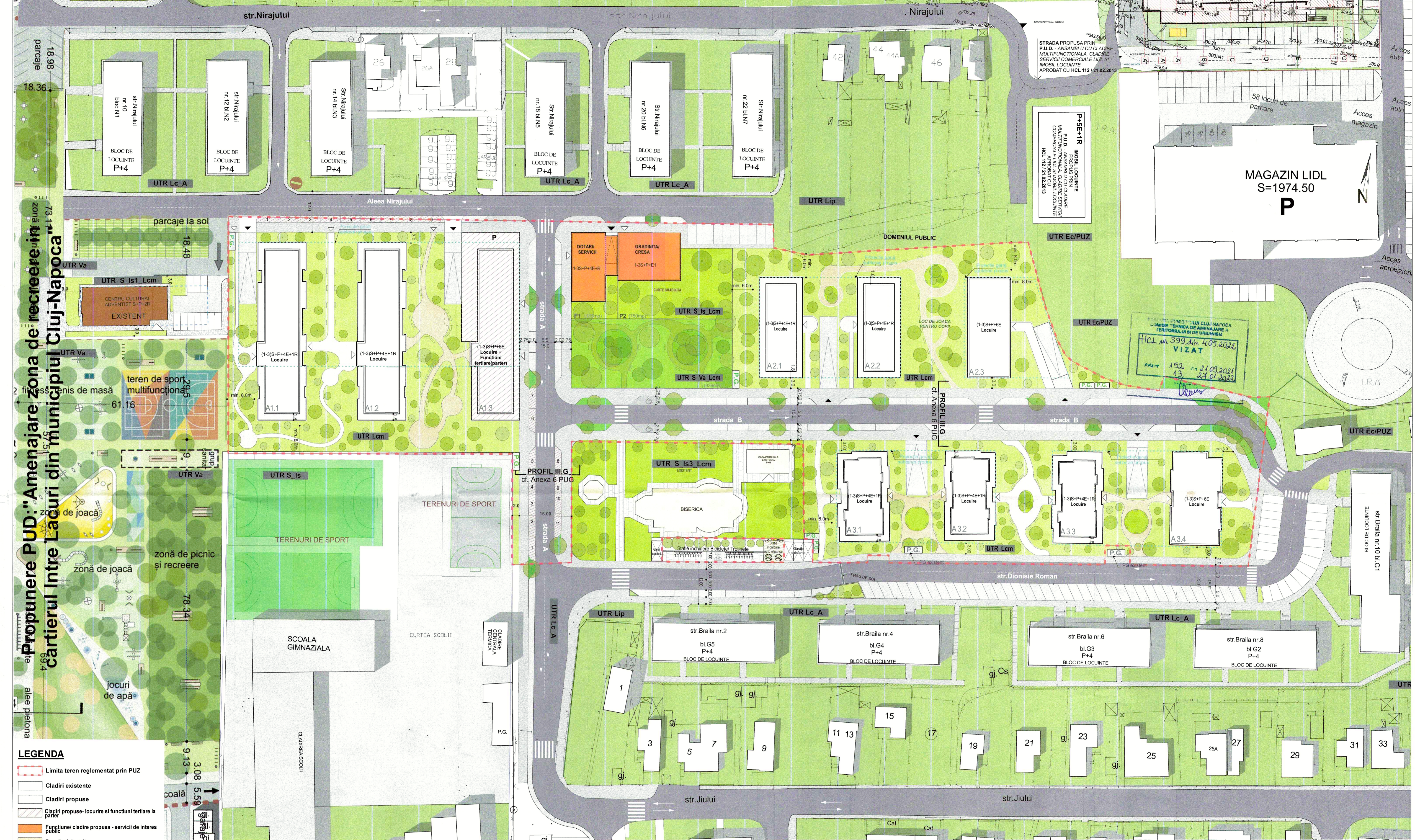
SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	Scara 1:1000
URBANISM	Arh. Razvan Coca	
DESENAT	Arh. Razvan Coca	


**REGLEMENTARI URBANISTICE U.4**

**Propunere P.U.D. "Amenajare zona de recreere in cartierul Intre Lacuri din municipiul Cluj-Napoca"**


- LEGENDA**
- Limita teren reglementat prin PUZ
  - Cladiri existente
  - Cladiri propuse
  - Cladiri propuse-locuire si functii tertiare la parter
  - Functiune/ cladire propusa - servicii de interes public
  - Functii de cult
  - Cladiri existente - institutii si servicii publice
  - Teren aflat in UTR Lcm
  - Teren aflat in UTR S\_Is\_Lcm
  - Teren aflat in UTR S\_Va\_Lcm
  - Spatii verzi amenajate
  - Proiectie garaje subterane propuse
  - Carosabil
  - Parcari
  - Parcari publice relocata in P.U.Z.
  - Trotuar
  - Acces pietonal / Acces auto

BILANT TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Teren situat in UTR ULc	21455	100%	-	-
Teren situat in UTR Lcm	-	-	21455	100%
<b>TOTAL</b>	<b>21455</b>	<b>100%</b>	<b>21455</b>	<b>100%</b>
Teren situat in UTR Lcm_S_Va	-	-	839	4.4
Teren situat in UTR Lcm_S_Is	-	-	1105	5.1
Teren cu destinatia de drum	-	-	5546.0	25.9
POT maxim admis pentru UTR Lcm	-	-	35%	-
POT maxim admis pentru UTR S_Va	-	-	5%	-
POT maxim admis pentru UTR S_Is	-	-	75%	-
CUT maxim admis pentru UTR Lcm	-	-	1.4	-
CUT maxim admis pentru UTR S_Va	-	-	0.1	-
CUT maxim admis pentru UTR S_Is	-	-	2.8	-





**SBA**  
Scripcariu & Asociatii de Arhitectura



**RUR**  
Societate de Servicii de Proiectare

arh. **SORIN SCRIPCARIU**

Str. Calea Mollor, nr. 100A  
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL/FAX: 0264-590.261  
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI

Amplasament: Str. Dionisie Roman, nr.1, Cluj-Napoca

Beneficiar: Somesul Cald Productie S.R.L. & Cristal Turism S.R.L.

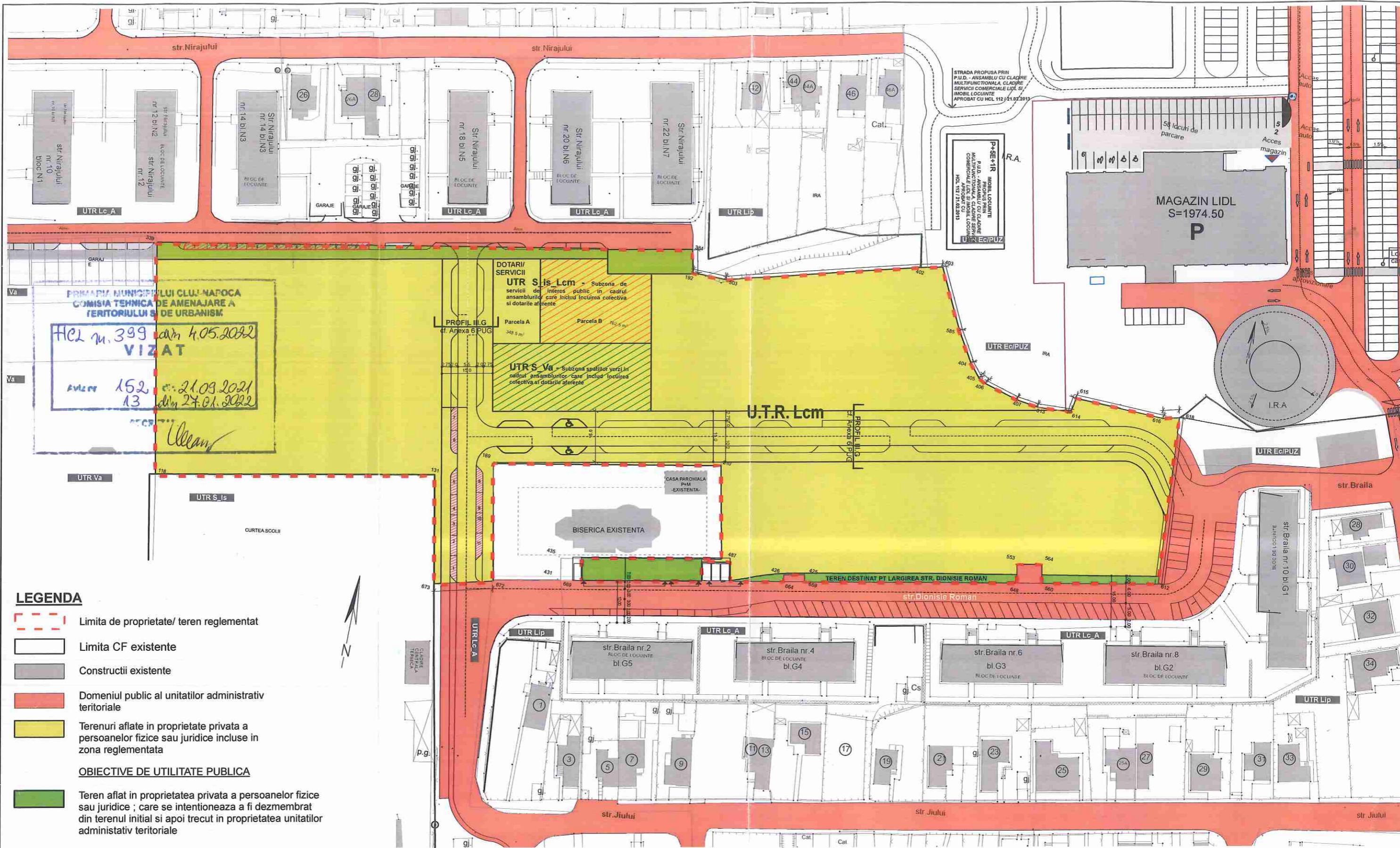
Scara: 1:500

07-Jan-22

**POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA/ PLAN GENERAL DE AMPLASARE**

**U.5**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

HCL nr. 399 din 4.05.2022  
**VIZAT**

AVIZ nr. 152 din 21.09.2021  
13 din 27.01.2022

*Ulean*

**LEGENDA**

- Limita de proprietate/ teren reglementat
- Limita CF existente
- Constructii existente
- Domeniul public al unitatilor administrativ teritoriale
- Terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice incluse in zona reglementata

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice ; care se intentioneaza a fi dezmembrat din terenul initial si apoi trecut in proprietatea unitatilor administrativ teritoriale
- Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, incadrat in S\_Is\_Lcm B avand o suprafata totala de circa 750 mp care se propune sa fie dezmembrata din terenul initial si apoi trecut in proprietatea unitatilor administrativ teritoriale
- Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, destinate spatiilor verzi cu acces public nelimitat ; care se propune a fi dezmembrat din terenul initial si apoi trecut in proprietatea unitatilor administrativ teritoriale
- 20 Parcari cu abonament relocate in P.U.Z. (9 aleea Nirajului , 11 str. Dionisie Roman)



<b>SBA</b> SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA	<b>arh. SORIN SCRIPCARIU</b>		PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI	Faza de proiectare: PUZ
	Str. Calea Motilor, nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261 CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012			Amplasament: Str. Dionisie Roman, nr. 1, Cluj-Napoca
SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	Scara 1:1000	Beneficiar: Somesul Cald Productie S.R.L. & Cristal Turism S.R.L.	209/15
URBANISM	Arh. Razvan Coca		<b>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR/ OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>	<b>U.6</b>
DESENAT	Arh. Razvan Coca			

**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. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : S.C. SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L. și S.C. CRISTAL TURISM S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 23067/14.01.2020

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. Dionisie Roman

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

- **Certificat de urbanism nr. 3089/18.07.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 3/07.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 152/21.09.2021**

**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.D. nr. 23067/14.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.08.2019

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 (nr. 202855/10.05.2016) următoarele :

- Memoriu nontehnic
- Plan posibilitate mobilare urbanistică
- Plan încadrare în zonă
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor :*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 11.11.2016, 14.02.2017 și 27.02.2020

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 13.05.2016

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 11.11.2016 - ora 9, 14.02.2017 - ora 12 și 27.02.2020 - ora 16.

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 ordinea 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 datele de : 11.11.2016 - ora 9, 14.02.2017 - ora 12 și 27.02.2020 - ora 16.

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 fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 10, bl. N1
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 12, bl. N2
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 14, bl. N3
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 18, bl. N5
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 20, bl. N6
- Asociația de Proprietari – str. Nirajului nr. 22, bl. N7
- Zsigmond Janos – str. Nirajului nr. 42
- Cordoș Gheorghe – str. Nirajului nr. 44
- Bodea Petre – str. Nirajului nr. 44A
- Chiorean Ioan – str. Nirajului nr. 46
- Beldean Maria – str. Nirajului nr. 46A
- S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. – str. Luncii nr. 5A
- S.C. LIDL ROMÂNIA S.C.S. – str. Aurel Vlaicu nr. 182
- Școala Gimnazială Alexandru Vaida Voevod – str. Oltului nr. 83
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 2, bl. G5
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 4, bl. G4
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 6, bl. G3
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 8, bl. G2
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 10, bl. G1
- Asociația de Proprietari – str. Dionisie Roman nr. 10B
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren un panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 11.11.2016 - ora 9, 14.02.2017 - ora 12 și 27.02.2020 - ora 16.

La dezbaterile din 11.11.2016, 14.02.2017 și 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul lucrării - dl. Florescu Traian Puiu și proiectantul - arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 223378/23.05.2016, dl. Alionte Ștefan Daniel cu domiciliul în str. Dionisie Roman nr. 4, ap. 16, comunică următoarele obiecțiuni :

,ma adresez celor in drept sa aiba in vedere respectarea legislatiei nationale referitoare la gospodarirea locala si la respectarea celei sanitare cu privire la deseuri le menajere.

Nu doresc concentrarea deseurilor menajere la cele doua puncte existente deja din care unul in fata blocului G4 in care locuiesc.

Fiecare bloc nou construit va trebui sa aiba spatiul si mijloacele proprii de depozitare proprie a deseurilor menajere.

Revin la cele spuse mai sus, sa se faca proiectul astfel incit sa se respecte legislatia in vigoare si nu numai, pentru a nu crea disconfort locatarilor blocurilor G4 si G5 care au spatiu propriu amenajat pentru deseurile menajere prin aducerea deseurilor menajere de la celelate blocuri nou-construite.

Am discutat sint si cu alti colocatari care sint de acord cu cele relatate si care la nevoie pot cosemna o cerere comuna de modificare/solutionare a problemei legate de spatiul de depozitare al blocurilor in numar de patru ce vor fi construite pe parcelelor numitilor Florescu din zona mentionata.

Alionte Ștefan Daniel

19.05.2016

Prin adresele cu nr. 361255/25.08.2016, 361352/25.08.2016, 361876/25.08.2016, 363467/26.08.2016, 363480/26.08.2016, S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. cu sediul în str. Luncii nr. 5A, comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

*În urma analizării planșei nr. 5 „Posibilități de nusbilare urbanistică întocmită de arh. Julia Rătru și arh. Stana Helina, menționăm faptul că între punctele topografice 402 și 614 pe o lungime de 128,12 ml, gârduci de irigație care a fost marcat pe proprietatea Subscrisor GRUP 4 INSTALAȚII S.A.*  
*În susținerea celor menționate, anexăm prezentei „Planul de amplasament și delimitare a imobilului str. Aurel Vlaicu, nr. 182” și procesul-verbal încheiat între proprietarii imobilelor dinvecinate, prin a du stabili limitele proprietăților anexăm prezentei: - Proces-verbal de recunoaștere a limitelor de proprietate; - Plan amplasament și delimitare a imobilului str. Aurel Vlaicu, nr. 182; - Plan PUZ nr. 5 „Posibilități de nusbilare urbanistică”*

Cu mulțumiri,

Data:

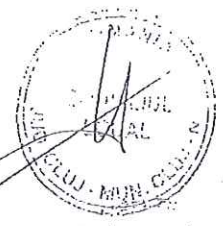
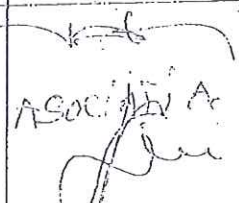
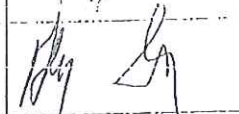

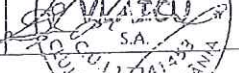

24.08.2016

GRUP 4 INSTALAȚII S.A.  
reprezentată prin  
Administrator special, ec. Ruzica Morila  
Semnătura: *[Signature]*



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

LATURA ( de la punctul pana la punctul)	Lungimea (m)	Felul materializarii	Vecin (numele si prenumele/denumire)	Semnatura vecinului
131;132;133;222;221;220; 219;218;215;210;209;203; 202;201;200;193;195;194; 187;136	193.26	Gard plasa sarma Gard beton	PRIMARIA CLUJ-NAPOCA	
172;167	23.19	Gard plasa sarma Gard beton		
109;111;112;113;114;140	112.53	Gard beton		
148/1;460;459;143/1;142/1; 141/1;123/1;124;125/1	82.26	Gard plasa sarma Gard beton+troțuar		
138;105;119;116;120;106; 107;137;139;138;110;108;109	262.82	Gard beton	S.C. BIMEXIM S.A.	
140;145;168;169;170;172	42.43	Gard beton	CAMPEAN STEFAN DANIEL CAMPEAN MARINELA	
167;166;165;163;161;159; 158;157;147;156;154;153	128.12	Gard beton	FLORESCU TITUS DECEBAL FLORESCU TRAIAN PUJU	
153;152;151;150;149;148; 148/1	65.36	Gard beton	BUZAN IULIAN	
125/1;127;128;129;130;130/1 131	121.85	Gard beton	S.C. AUREL VLAICU S.A.	

Subsemnatii proprietari ai imobilelor invecinate imobilului descris mai sus, recunoastem limitele stabilite prin prezentul proces-verbal si prezenta schita, fiind de acord cu acestea.  
Prezentul proces-verbal a fost incheiat in 9 exemplare( cate un exemplar pentru fiecare parte semnata si trei pentru documentatia cadastrala).

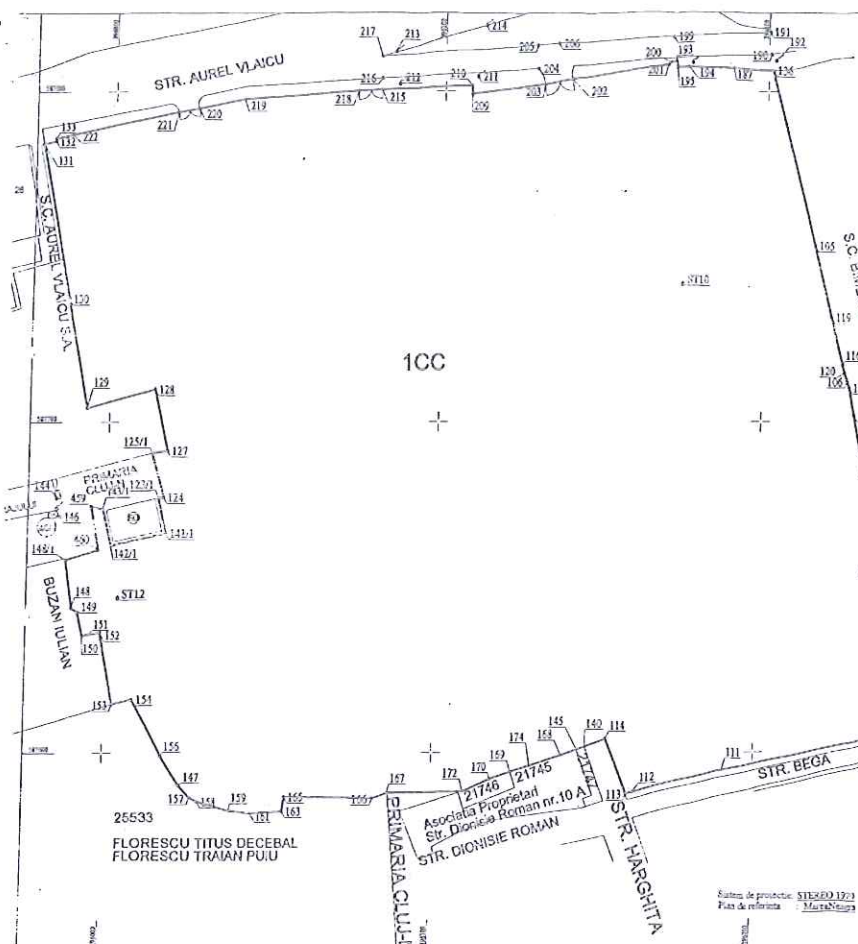
Proprietar,  
S.C.GRUP 4 INSTALATII S.A.

Numele si prenumele persoanei autorizate  
S.C. GEO-TOP LUCRARI SI SERVICII S.R.L.  
ing. Patras Mihai



### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000



Nr. cadastrelor:	Supraf. mas. (mp)	Adresa Imobilului:
	47990	Str. Aurel Vlaicu, Nr. 182, CLUJ-NA
Cartea Funciara nr.:		U.A.T.: 54975 CLUJ-NAPOCA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parca	Categorie de folcare	Supraf. (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mo.
1CC	Cuiri Constructiv	47990	26374	
<b>TOTAL:</b>		<b>47990</b>		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII				
Cod	Supraf. construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)		Mo.
<b>TOTAL:</b>				

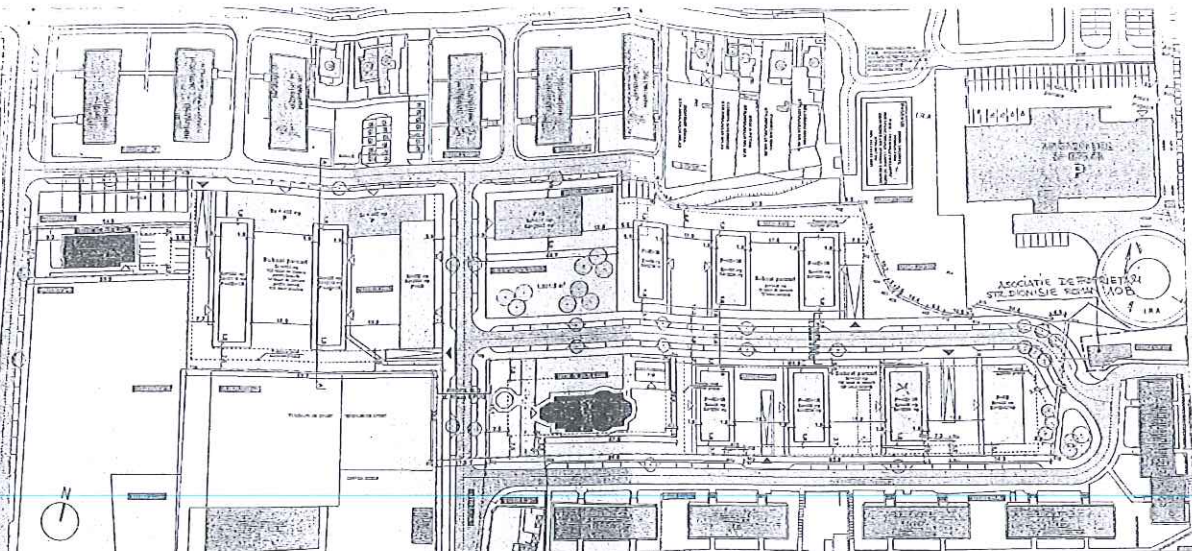
Nr. P.A.	Coordonata pe X		Lungimea	Supraf. p.A. (mp)	Cantitatea de beton	Lungimea	Supraf. p.A. (mp)	Cantitatea de beton
	X1	X2						
01	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
02	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
03	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
04	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
05	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
06	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
07	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
08	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
09	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	21746	21746	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Suprafata din masurari S = 47990mp  
 Suprafata din ad. : S = 47877mp

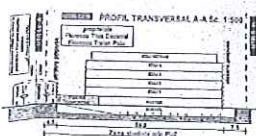


Se confirma suprafata din masurari si  
 introducerea imobilului in baza de date

Sistem de proiectare: STEREO 1973  
 Plan de referinta: Maresa/1973



LEGENDA	
[Symbol]	Linia teren studiat pe P.U.Z.
[Symbol]	Linia UTR
[Symbol]	Alte linii
[Symbol]	Cladiri existente
[Symbol]	Cladiri propuse - accesibile
[Symbol]	Cladiri propuse - accesibile de teren public
[Symbol]	Cladiri existente - inlocuite de teren public
[Symbol]	Proiectare pentru accesibilitate
[Symbol]	Spatii verzi de teren public
[Symbol]	Spatii verzi de teren privat
[Symbol]	Curte
[Symbol]	Pavane
[Symbol]	Trotuar / Accesibilitate
[Symbol]	Acces privat / Acces auto
[Symbol]	Acces regulamentar
[Symbol]	Acces public



**UTR S. Va Lcm**  
 S construita totala = 5302  
 S desfasurata totala = 27506  
 S teren in UTR Lcm = 19318 mp  
 POT = 27,45%  
 CUT = 1,42

**UTR S. Va Lcm**  
 S construita totala = 0  
 S desfasurata totala = 0  
 S teren in UTR Lcm = 1031 mp  
 POT = 0%  
 CUT = 0

**UTR S. Ia Lcm**  
 S construita totala = 417  
 S desfasurata totala = 2502  
 S teren in UTR Lcm = 982 mp  
 POT = 42,5%  
 CUT = 2,55



SBA  
 SBA  
 POZDORNIICE  
 MOBILARE URBANISTICA 5

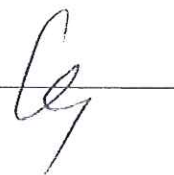
Prin adresa cu nr. 362697/25.08.2016, dl. Cordoș Gheorghe cu domiciliul în Sibiu, str. V. Milea nr. 2, bl. B, et. I, ap. 19, comunică următoarele obiecțiuni :

să se respecte cei 20 de metri față  
de gard, conform planului P02

Cu mulțumiri,

Data: 25.08.2016

Semnătura:



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

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

Ca răspuns la sesizările d-lui. Alionte Ștefan Daniel cu domiciliul în str. Dionisie Roman nr. 4, ap. 16, cu nr. 223378/23.05.2016, proiectantul lucrării S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Se vor asigura puncte de colectare a deșeurilor pe proprietatea beneficiarului, dimensionate corepunzator. In acest fel viitorii locatari nu vor fi nevoiti sa utilizeze punctele gospodaresti existente in zona.

Ca răspuns la sesizările S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. cu sediul în str. Luncii nr. 5A, cu nr. 361255/25.08.2016, 361352/25.08.2016, 361876/25.08.2016, 363467/26.08.2016, 363480/26.08.2016, proiectantul lucrării S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Neconcordantele privind limita de proprietate între terenul beneficiarului și terenul S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. (între punctele topo 402 - 614) au fost lamurite între parti la fata locului. Solutionarea acestei probleme s-a concretizat prin procesul verbal de vecinatate anexat.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Cordoș Gheorghe cu domiciliul în Sibiu, str. V. Milea nr. 2, bl. B, et. I, ap. 19 - proprietar al imobilului situat în str. Nirajului nr. 44, cu nr. 362697/25.08.2016, proiectantul lucrării S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

S-a avut în vedere respectarea distanțelor față de limitele de proprietate precum și între construcțiile propuse, conform normelor în vigoare și a regulamentului PUG al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Cluj-Napoca,  
20 octombrie 2016

Scripcariu Birou de Arhitectură  
arh. Sorin Scripcariu  
Calea Motilor 100A, et.3  
0264 590267



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.

Prin notificările cu nr. 258486/433/10.06.2016 și 365536/433/29.08.2016, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 442920/20.10.2016, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 448524/433/25.10.2016, 448607/433/25.10.2016 și 448622/433/25.10.2016.

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,**

**Andreea Mureșan**

**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**