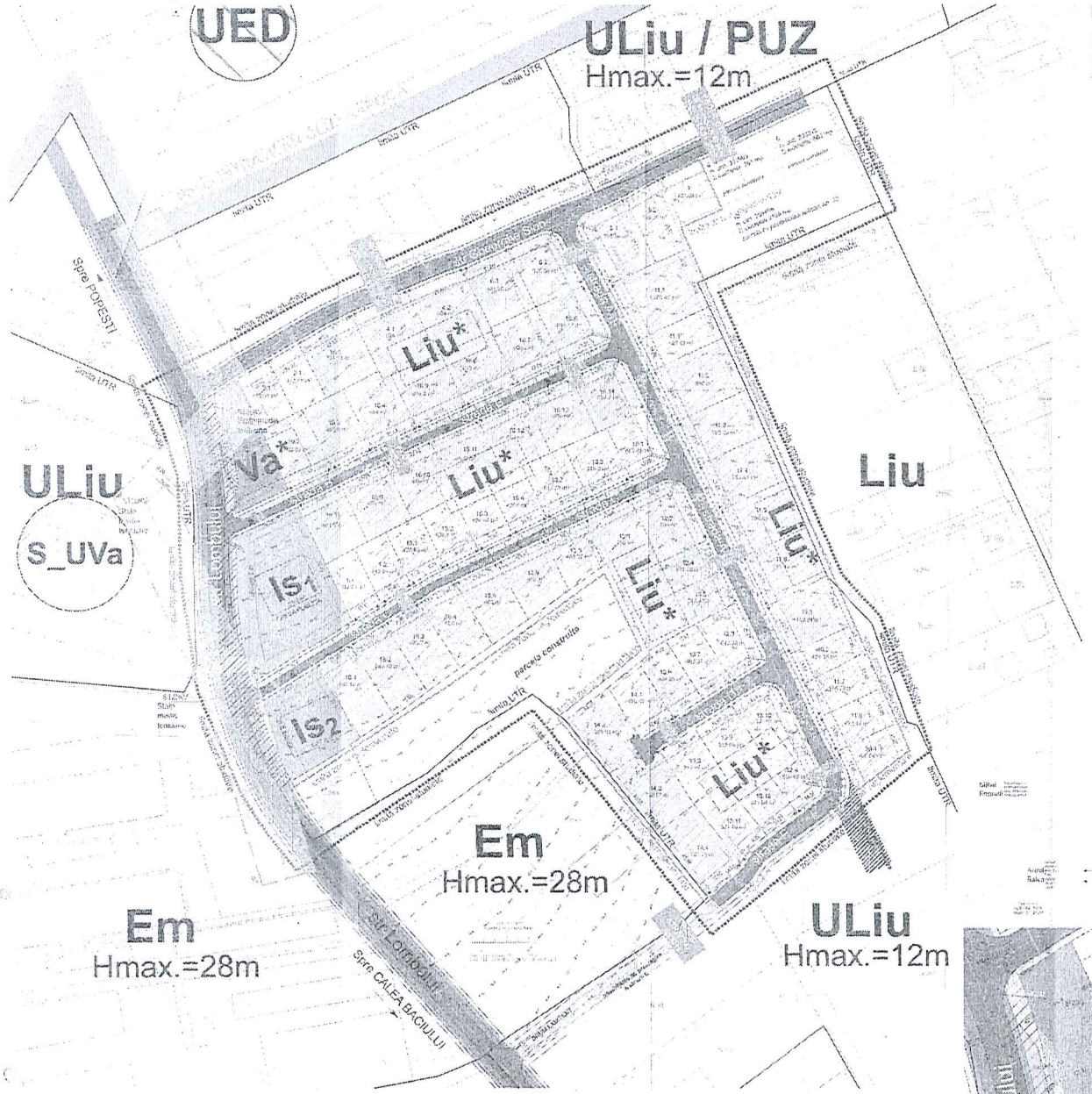
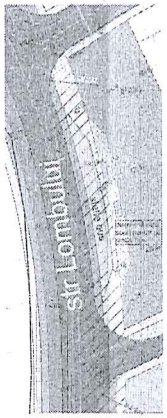



## LEGENDA

### LIMITE

- limita intravilan Cluj-Napoca conform PUG aprobat
- limita zonei studiate
- limita UTR - conform PUG aprobat
- limita zonei reglementate
- limita parcele existente din zona reglementata prin PUZ
- limita parcele existente vechi zonei reglementate
- Zona constructibila a parcelei din zona reglementata prin PUZ
- Aliniere propusa in zona reglementata
- Linie de medie tensiune LEA 20kV
- Stalp de medie tensiune LEA 20kV
- Zona de protectie LEA 20kV
- Liu* — Parcele cu suprafata minima de 400 mp - locuinte individuale
- Liu* — Parcele cu suprafata minima de 600 mp locuinte individuale sau locuinte semicolective ( 2 unitati locative) - alaturate sau suprapuse

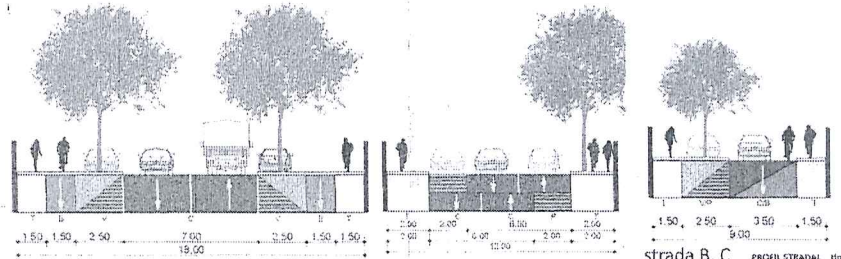
### UTR

- ULiu — Zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Liu* — Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parceler de tip urban
- Is — Zona de Institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente
- Va* — Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
- Em — Zona de mica productie, servicii de tip industrial sau depozit-industrial, comert en-gros

## BILANT TERITORIAL

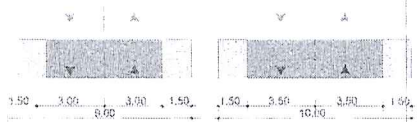
| BILANT TERITORIAL- ZONA REGLEMENTATA | | EXISTENT mp | % | PROPUS mp | % |
|---|---|---|---|---|---|
| UTR Uliu | | 55092 | 100 | 0 | 0 |
| UTR Liu* | | 0 | 0 | 40419.75 | 73.37 |
| UTR Is (S1 cresa+S2) | | 0 | 0 | 3807.48 | 6.91 |
| | S1 cresa | 0 | 0 | 2530.00 | |
| | S2 | 0 | 0 | 1277.48 | |
| UTR Va* | | 0 | 0 | 911.74 | 1.65 |
| drumuri | trama strazdala majora (str. Lomb) | 0 | 0 | 1622.77 | 2.95 |
| | +statie autobuz | | | | |
| | drumuri interioare propuse | 0 | 0 | 8330.35 | 15.12 |
| total suprafata din PUZ | | 55092 | 100 | 55092 | 100.00 |
| total suprafata din PUZ | | 55092 | 100 | 55092 | 100.00 |
| 11.51 % din suprafata totala | | | | 6341.89 | 11.51 |
| | trama strazdala majora si statie bus | | | 1622.77 | 2.95 |
| | alte zone cu capete de strazi | | | 4719.12 | 8.57 |

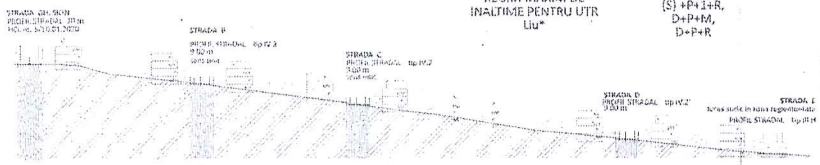
## PROFILE STRADALE




**STRADA D**
PROFIL STRADAL
9 m - TIP IV2'

STRADA GH. SION
PROFIL STRADAL
10 m
HCL nr. 5/10.01.2020




REGIM MAXIM DE INALTIME PENTRU UTR Liu* (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+R

S -02 **SECTIUNE NORD-SUD** Sc 1:1000

## INVENTAR PARCARI

| | |
|---|---|
| LOCUINTE<br>nr de parcari asigurate in interiorul parcelelor<br>calculat la cate 2 parcari per parcela | 138 |
| INSTITUTII SI SERVICII<br>nr de parcari asigurate in interiorul parcelelor | 33 |
| ADIACENT NOILOR TRAME STRADALE<br>nr de parcari asigurate in profilele stradale noi | 27 |

| Nr. pct. | Coordonate Stereo 70 N [m] | E [m] | Lungime latura [m] |
|---|---|---|---|
| 575 | 588931.993 | 389937.111 | 5.185 |
| 576 | 588905.822 | 389941.496 | 27.445 |
| 770 | 588852.450 | 389956.330 | 30.573 |
| 771 | 588809.892 | 389965.650 | 15.503 |
| 772 | 588794.810 | 389970.835 | 7.958 |
| 773 | 588926.476 | 389992.150 | 61.053 |
| 774 | 588960.617 | 390004.184 | 2.612 |
| 775 | 588958.057 | 390004.402 | 48.458 |
| 776 | 588877.574 | 390053.714 | 46.911 |
| 777 | 588867.589 | 390113.152 | 0.757 |
| 778 | 588936.600 | 390117.884 | 69.606 |
| 779 | 588904.624 | 390168.377 | 25.527 |
| 780 | 588884.413 | 390153.468 | 25.409 |
| 781 | 588878.128 | 390142.733 | 14.549 |
| 782 | 588960.128 | 390102.619 | 11.659 |
| 783 | 588954.517 | 390113.935 | 6.098 |
| 784 | 588954.453 | 390113.951 | 14.824 |
| 785 | 588940.859 | 390109.859 | 4.702 |
| 786 | 588936.623 | 390084.752 | 5.380 |
| 787 | 588931.244 | 390089.892 | 29.869 |
| 788 | 588908.611 | 390071.934 | 1.142 |
| 789 | 588908.121 | 390070.314 | 85.824 |
| 790 | 588845.087 | 390002.736 | 24.257 |
| 791 | 588872.894 | 390021.851 | 6.290 |
| 792 | 588921.957 | 390021.241 | 49.058 |
| 793 | 588780.980 | 390082.750 | 19.865 |
| 794 | 588797.427 | 390087.346 | 18.904 |
| 795 | 588794.673 | 390101.096 | 28.948 |
| 796 | 588796.662 | 390045.636 | 0.459 |
| 797 | 588749.564 | 390048.615 | 5.032 |
| 798 | 588744.848 | 390046.824 | 39.813 |
| 799 | 588726.578 | 390079.763 | 1.041 |
| 800 | 588728.334 | 390078.482 | 5.023 |
| 801 | 588717.704 | 390084.214 | 9.233 |
| 802 | 588711.031 | 390098.878 | 11.723 |
| 803 | 588697.331 | 390074.132 | 19.958 |
| 804 | 588678.231 | 390059.475 | 141.694 |
| 805 | 588745.717 | 390065.598 | 21.206 |
| 806 | 588770.066 | 390112.875 | 26.582 |
| 807 | 588787.143 | 390132.489 | 19.480 |
| 808 | 588800.102 | 390128.982 | 25.097 |
| 809 | 588827.528 | 390116.117 | 7.586 |
| 810 | 588783.334 | 390082.715 | 37.153 |
| 811 | 588761.630 | 390072.757 | 23.828 |
| 812 | 588744.845 | 390060.360 | 7.626 |
| 813 | 588742.716 | 389994.058 | 28.143 |
| 814 | 588727.825 | 389968.826 | 16.961 |
| 815 | 588740.529 | 389953.911 | 19.845 |
| 816 | 588750.020 | 389942.863 | 8.883 |
| 817 | 588751.983 | 389930.142 | 8.857 |
| 818 | 588761.026 | 389948.863 | 8.883 |
| 819 | 588765.450 | 389964.111 | 8.857 |
| 820 | 588770.156 | 389944.426 | 21.025 |
| 821 | 588790.092 | 389942.434 | 44.564 |
| 822 | 588818.738 | 389941.001 | 8.835 |
| 823 | 588808.077 | 389934.499 | 13.854 |
| 824 | 588858.915 | 389951.344 | 15.624 |
| 825 | 588873.435 | 389960.920 | 1.709 |
| 826 | 588876.145 | 389960.861 | 1.426 |
| 827 | 588875.168 | 389958.298 | 8.701 |
| 828 | 588870.184 | 389938.654 | 21.496 |
| 829 | 588855.613 | 389956.024 | 9.676 |

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Anexa 1 la Hotărârea nr. _____

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Beneficiar: | ANDREICUT IOAN si altii | | | | Proiect nr. 29/2020 |
| Amplasament: | Nr. Cluj-Napoca, str. Macetului, nr. 15C, | | | | |
| Proiectant general: | SC. ARHIDOM.SRL<br>Cluj-Napoca, str. Macetului, nr. 15C,<br>tel. 0744 605 935 / 0745 092 068 | | | | |
| Coordonator proiect: | Nume: arh. Dana MUNTEANU | Semnătura: | Scara: 1:1000 | PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE | Faza: PUZ |
| Proiectat: | arh. Nicoleta NICU<br>arh. Mircea MUNTEANU | | Data: 12.2021 | REGLEMENTARI URBANISTICE | Planșa nr. 07 |

Anexa 2 la Hotărârea nr.

**REGULAMENTUL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL DE URBANIZARE**
**conf. Aviz de Oportunitate nr. 407 /11.05.2018 si**
**Aviz de Oportunitate nr. 291/14.10.2020**
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, zona LOMB

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism din Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Cluj – Napoca.

| | |
|---|---|
| Amplasament lucrare: | Str Lombului, f.nr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj |
| Beneficiari: | ANDREICUT IOAN si altii |
| Proiectant: | S.C. ARHIDOM S.R.L. |
| Proiect nr. : | 29/2020 |
| Data elaborarii: | 2020 - 2022 |

## Dispozitii generale

### 1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea şi functionarea unitatii teritoriale de referinta reglementata, respectiv UTR = **Is1** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – CRESA PUBLICA, **Is2** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate **Va*** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat și **Liu***- subzona de locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

### 2. Baza legala a elaborarii

Documentatia a fost solicitata în baza Certificatului de Urbanism nr. 1639 din 03.04.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si a avizului de Oportunitate nr. 291/14.10.2020.

Amplasamentul studiat, conform avizului de oportunitate nr. 291/14.10.2020, este zona delimitată de strada Gheorghe Sion în partea nordică, strada Lombului în partea vestică, strada Busuiocului în partea de est și drum de interes local în partea sudică. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate in PUZ ca elemente existente.

Prin prezentul PUZ se reglementeaza dezvoltarea urbanistica a subzonelor **Is1** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – CRESA PUBLICA, **Is2** – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, **Va*** – Subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat și **Liu***- subzona de locuinte cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, pe parcelele private ale beneficiarilor, respectiv numerele cadastrale : 281034, 281035, 281036, 274338, 18304 (C.F. Nr 291100), 291099, 301696, 263510, 338203, 287492, 254950, 295318, 286095, 313204, 305483, 338204, 321806, 335812.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in cadrul zonei reglementate, si se aplica pentru zona aferenta unitatii teritoriale de referinta Is1, Is2, Va*, Liu*, pentru suprafata de 55092 mp, respectiv parcelele cu numerele cadastrale 281034, 281035, 281036, 274338, 18304 (C.F. Nr 291100), 291099, 301696, 263510, 338203, 287492, 254950, 295318, 286095, 313204, 305483, 338204, 321806, 338512 .

## Is1- SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE - CRESA PUBLICA

### SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**Is1 – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale – CREŞĂ PUBLICĂ**

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparţinând instituţiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

### A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenţie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

### B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG – planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţi de utilitate publică:

Parcelele din zona studiată conform prezentei documentatii și Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 si 291/14.10.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Strada Lombului și strada Gheorghe Sion, dintre care strada Lombului e grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Pentru reglementarea profilului strazii Lombului la lățimea de 18 m, se va dezmembra din terenurile beneficiarilor conform planșei 07.Reglementări urbanistice și planșei 10. Circulația terenurilor, aferente documentației prezente.

Alte restricţii

Pentru reglementarea profilului străzii Gheorghe Sion, se va lua în considerare asigurarea lățimii de 10 m, profil stradal aprobat de Primăria Cluj-Napoca prin documentații urbanistice anterioare ( HCL nr. 5/10.01.2020).

Parcelele din interiorul zonei reglementate vor fi accesibile prin străzile nou propuse.

Retelele edilitare sunt existente pe strada Lmobului si strada Gheorghe Sion conform avizelor obtinute de la administratorul acestora si sunt prezentate pe plansa de Retele Edilitare din cadrul prezentei documentatii. Retelele edilitare care in prezent nu ajung pana la parcelele reglementate prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor propuse.

Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC**

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din Regulamentul Local de Urbanism PUG Cluj-Napoca şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public.

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

## SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – creşă publică, instituţie de învăţământ preşcolar public.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Funcţiuni de învăţământ preşcolar, educaţie preşcolară şi funcţiuni adiacente conexe (ex. cantină creşă sau grădiniţă).

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:

(a) să fie amplasate în interiorul parcelei, iar parcajele la sol sa fie delimitate vizual din spatiul public de o vegetatie medie sau inalta;

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

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

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituţiilor 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 spaţiul public.

Construcţi provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

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

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

## SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura parcelară propusă prin prezentul PUZ, parcela Is1 are suprafaţa de 2530 de mp şi are frontul mai lat decât adâncimea, pentru considerarea frontului la strada Lombului.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Pentru clădirile dispuse în regim deschis, retragerea de la aliniament va fi de minim 8.00 m faţă de strada Lombului şi de minim 5.00 m faţă de străzile interioare propuse prin P.U.Z.-ul prezent.

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Parcela Is1 este amplasată între 3 străzi, strada Lombului, strada B şi strada C (propuse prin PUZ-ul prezent). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la aliniament cu minim 8m faţă de strada Lombului şi câte 5 m faţă de străzile B şi C.

Retragerea faţă de limita laterală estică – clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 5 m.

Retragerea faţă de limita posterioară – nu este cazul

Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

**7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Se vor respecta normele de siguranţă sanitară şi de însorire.

**8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Parcela Is1 este amplasată între 3 străzi, strada Lombului cu profil de 18.00 m ( tip III B), strada B şi strada C cu profil e de 9.00 m ( tip IV2), ambele cu sens unic. Străzile propuse prin PUZ-ul prezent respectă anexa din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare şi avizul Siguranţa Circulaţiei pentru faza PUZ.

Accesul auto se recomandă a fi realizat din străzile secundare, respectiv strada B sau strada C.

Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto şi două accese pietonale.

În interiorul parcelei se va asigura latimea minima de 3.80 m şi înălţime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu.

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

**9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism din Planul urbanistic General Cluj-Napoca aprobat, respectiv :

**Funcţiuni de învăţământ**

Invăţământ preuniversitar:

– 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 – 200 mp AU, funcţie de specificul instituţiei

Pe parcelă pot fi prevăzute două accese auto şi două accese pietonale.

**10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălţimea maximă admisă este de trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, cu respectarea prevederilor P118/1999 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor si a Normativelor specifice pentru fiecare tip de unitate de invatamant. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8 m faţă de planul faţadei spre stradă/spaţiul public. Înălţimea maximă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul

nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Cluj-Napoca aprobat, partea I, Capitolul 3, art 12, aliniatul 6 : În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi unitar. Faţadele vor respecta retragerile minime de aliniament propuse, balcoanele sau logiile putând să iasă în consolă cu maxim 2m peste aliniament, începând de la înalţimea de 3m de la cota trotuarului amenajat.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o , funcţie de contextul local. Se admit lucarne si ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi 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 faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

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

**Clădiri existente** (dupa perioada de implementare a prevederilor PUZ)

Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura faţadelor acestora, cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conseva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălţuită de culoare gri. Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

**În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:**

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

**12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Zona studiata e echipată edilitar partial – toate retelele care nu sunt prelungite pana la zona reglementata prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

**13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

**14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

## SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de

POT maxim = 60%

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

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

C.U.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de

CUT maxim = 2.2

## Is2- SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN CLADIRI DEDICATE

### SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**Is2 – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparţinând instituţiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

### A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenţie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

### B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG – planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţi de utilitate publică:

Parcelele din zona studiată conform prezentei documentatii şi Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 si 291/14.10.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, sunt deservite de strazile publice Strada Lombului şi strada Gheorghe Sion, dintre care strada Lombului e grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Pentru reglementarea profilului strazii Lombului la lăţimea de 18 m, se va dezmembra din terenurile beneficiarilor conform planşei 07.Reglementări urbanistice şi planşei 10. Circulaţia terenurilor, aferente documentaţiei prezente.

Alte restricţii

Pentru reglementarea profilului străzii Gheorghe Sion, se va lua în considerare asigurarea lăţimii de 10 m, profil stradal aprobat de Primăria Cluj-Napoca prin documentaţii urbanistice anterioare ( HCL nr. 5/10.01.2020).

Parcelele din interiorul zonei reglementate vor fi accesibile prin străzile nou propuse.

Retelele edilitare sunt existente pe strada Lombului si strada Gheorghe Sion conform avizelor obtinute de la administratorul acestora si sunt prezentate pe plansa de Retele Edilitare din cadrul prezentei documentatii. Retelele edilitare care in prezent nu ajung pana la parcelele reglementate prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor propuse.

Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC**

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din Regulamentul Local de Urbanism PUG Cluj-Napoca şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public.

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

## SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură, funcţiuni de învăţământ, funcţiuni de asistenţă socială, comert de proximitate, comert specializat, funcţiuni servicii de proximitate (servicii medicale, servicii profesionale, birou avocat, birou contabil, salon infrumusetare, sala sport/fitness, etc), alimentatie publică, funcţiuni terţiare etc.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:

(a) să fie amplasate în interiorul parcelei, iar parcajele la sol sa fie delimitate vizual din spatiul public de o vegetatie medie sau inalta;

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

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

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituţiilor 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 spaţiul public.

Construcţii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

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

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

## SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se conservă structura parcelară propusă prin prezentul PUZ, respectiv parcela Is2, cu front de aprox 37.54 m la strada Lombului şi front de aprox 30.76 m la strada C nou propusă, cu o suprafaţă de 1277.38 mp.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirea/corpurile de clădire propuse în Is2, retragerea de la aliniament va fi de minim 8.00 m faţă de strada Lombului şi de minim 5.00 m faţă de strada C interioare propusă prin P.U.Z.-ul prezent.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Parcela Is2 este amplasată la intersecţia a 2 străzi, strada Lombului şi strada C (propuse prin PUZ-ul prezent). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu minim distanţa de aliniament faţă de acestea, respectiv 8m faţă de strada Lombului şi 5 m faţă de strada C.

Retragerile faţă de limitele laterale (estică şi sudică) – clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 5 m.

Retragerea faţă de limita posterioară – nu e cazul.

Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Se vor respecta normele de siguranţă sanitară şi de însorire.

### 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Parcela Is2 este amplasată între 2 străzi, strada Lombului cu profil de 18.00 m ( tip III B) şi strada C cu profil e de 9.00 m ( tip IV2) cu sens unic. Străzile propuse prin PUZ-ul prezent respectă anexa din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare şi avizul Siguranţa Circulaţiei pentru faza PUZ.

Pe parcelă pot fi prevăzute 2 accese auto şi 2 accese pietonale.

În interiorul parcelei se va asigura lăţimea minima de 3.80 m şi înălţime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor in caz de incendiu.

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

### 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism din Planul urbanistic General Cluj-Napoca aprobat, respectiv :

**Funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public**

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcţiuni fără acces public
  – 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcţiuni cu acces public (acces public la ghişee, birouri, alte spaţii)
  – parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

**Funcţiuni de cultură**

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activităţii de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp din AU destinată activităţii de bază

Instituţii ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferinţe, săli polivalente etc:

– 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

**Funcţiuni de învăţământ şi cercetare**

Conform specificatiilor PUG in vigoare

**Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială**

Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 35 mp AU

Asistenţă socială:

– 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

– parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp AU

**Funcţiuni de locuire : locuinţă de serviciu**

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

**Funcţiuni tertiare**

Comerţ en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

– 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentaţie publică:

– 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

– 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

– 1 loc de parcare la 50 mp AU

## 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisă este cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, respectiv trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înalţime nu poate depăşi una din următoarele

configuraţii – (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.8 m faţă de planul faţadei spre stradă/spaţiul public.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12m.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Cluj-Napoca aprobat, partea I, Capitolul 3, art 12, aliniatul 6 : În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi unitar. Faţadele vor respecta retragerile minime de aliniament propuse, balcoanele sau logiile putând să iasă în consolă cu maxim 2m peste aliniament, începând de la înalţimea de 3m de la cota trotuarului amenajat. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 3,00 m de la cota trotuarului, peste spaţiul public, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o , funcţie de contextul local. Se admit lucarne si ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi 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 faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

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

**Clădiri existente** (construite dupa punerea in aplicare a prezentului PUZ)

Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura faţadelor acestora, cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conseva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălţuită de culoare gri. Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

**În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:**

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

**12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Zona studiata e echipată edilitar partial – toate retelele care nu sunt prelungite pana la zona reglementata prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

**13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

**14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

## SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de

POT maxim = 60%

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

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

C.U.T. maxim propus pe parcelele reglementate prin prezenta documentatie va fi de

CUT maxim = 2.2

## Liu*- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ( locuințe unifamiliale și semicolective cu 2 unități locative), având deschiderea la stradă de 14 – 29 m, adâncimea de 30 – 45 m și suprafața de 400 – 1010 mp) și cu regim de înălțime mic, clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

--

#### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Parcele din UTR Liu*propus nu sunt grevate de servituți de utilitate publică.

Prezentul; PUZ regelementeaza modul de constituirea și realziare a retelei stradale (străzile A,B,C,D,E și zona necesare pentru asigurarea propifului de 10m la strada Gh. Sion).

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL CU ACCES PUBLIC

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale conform planșei de 07.Reglementări urbanistice din prezenta documentației, respectiv strada Gheorghe Sion se va aduce la profilul de 10.00 m lățime, strada A și E nou propuse se vor realiza la profilul de 12 m propus, străzile B și C la profilul de 9.00 m cu sens unic, iar strada D la profilul de 9.00 m cu sens dublu si punct de întoarcere.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 600mp și respectă condiționările de mai jos.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism PUG Cluj Napoca în vigoare, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de

parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

a) să nu includă alimentaţie publică;

b) să se obţină acordul vecinilor

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

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

**SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m ;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 400 m pentru locuin ţe individuale şi mai mare sau egală cu 600 de mp pentru locuinţe semicolective cu maxim 2 unităţi locative ;

Prin excepţie se consideră construibile parcelele numerotate cu 14.2 şi 14.3 (respectiv parcelele care au acces în zona de întoarcere propusă pentru strada D) pe planşa 07-Reglementări urbanistice.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar pentru parcelele mobilate cu locuinte semicolective cu doua unitati locative pentru asigurarea parcelei individuale fiecarui proprietar,numai dacă sunt respectate conditiile de construibilitate din prezentul regulament.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Se va respecta o retragere minimă de 5.00 m faţă de frontul la străzile propuse A,B,C,D, E şi faţă de strada Gheorghe Sion.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

a) să nu includă alimentaţie publică;

b) să se obţină acordul vecinilor

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

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

## SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) să aibă front la stradă;

b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m ;

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 400 m pentru locuințe individuale și mai mare sau egală cu 600 de mp pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unităţi locative;

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar pentru parcelele mobilate cu locuinte semicolective cu doua unitati locative pentru asigurarea parcelei individuale fiecarui proprietar.

Se păstrează forma propusă pentru parcelele numerotate cu 14.2 și 14.3 (respectiv parcelele care au acces în zona de întoarcere propusă pentru strada D) pe planșa 07-Reglementări urbanistice, și se consideră formă de parcelă construibilă.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Se va respecta o retragere minimă de 5.00 m față de frontul la străzile propuse A,B,C,D, E și față de strada Gheorghe Sion.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

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

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru toate situaţiile:

a) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanţă minimă de 3 m (excepţie garajele – vezi punctul c) de mai jos).

b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.

c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

Pentru parcelele care permit construirea de locuinte semicolective cu 2 unitati locative, este permisă amplasarea a doua garaje, fiecare dintre acestea putând fi alipit de limita laterală de proprietate, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

d) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

e) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

**7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

**8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drum.

Toate parcele propuse prin prezenta documentaţie, incluse în UTR Liu* au acces direct la cale de circulaţie publică sau privată nou propusă ( respectiv străzile interioare propuse prin PUZ).

Pe o parcelă cu suprafaţa sub 600 mp ( respectiv parcelă pentru locuinţă unifamilială) se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de 3 -6 m (pentru a acomoda parcarea a două maşini una lângă alta).

Pe o parcelă cu suprafaţa mai mare de 600 mp ( respectiv parcelă pentru locuinţe semicolective cu 2 unităţi locative şi doar în cazul locuinţelor semicolective) se admit 2 acces auto diferite, cu lăţimea între 3 -6 m (pentru a acomoda parcarea a două maşini una lângă alta). Pentru parcele de colţ, în cazul locuinţelor semicolective cu 2 unităţi locative, se admit 2 accese auto din 2 străzi diferite.

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

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

**9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Străzile propuse prin documentaţia prezentă, respectiv strada A, B,C, E au prevăzute spaţii pentru locuri de parcare vizitatori.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

a) să nu includă alimentaţie publică;

b) să se obţină acordul vecinilor.

**10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

**13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), 30%- 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Se acceptă procentul de minim 30% pentru parcelele cu 2 unităţi locative, unde se ameneajează 2 accese auto care sa asigure parcarea pe sol a 4 maşini.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

**14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

## SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuinţe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

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

Locuinţe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

## Va*- SUBZONA DE SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

### SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

**Va* – Subzona spaţiilor verzi publice situate în zone cu alt caracter, cu acces public nelimitat.**

#### A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată printr-o altă documentaţie tip P.U.Z.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

#### B. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG Cluj-Napoca în vigoare– planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în RLU aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţi de utilitate publică:

Parcela propusă Va *, din zona reglementată conform prezentei documentaţii şi Avizului de Oportunitate nr. 407/11.05.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, este deservită de străzile publice Lombului si Gheorghe Sion, din care strada Lombului este grevată de servitute de utilitate publică conform PUG Cluj-Napoca aprobat. Servitutea de utilitate publică este marcată pe planşa 10.Circulaţia terenurilor.

Retelele edilitare sunt existente pe strada Lombului si strada Gheorghe Sion, conform avizelor obtinute de la administratorul acestora si sunt prezentate pe plansa de Retele Edilitare din cadrul prezentei documentatii. Retelele edilitare care in prezent nu ajung pana la parcelele reglementate prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor propuse.

Emiterea Autorizaţiei de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare şi a reglementărilor de mai jos.

Amenajarea, reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spaţiile verzi sunt o componentă a sistemului şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

### SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

(a) plantaţii înalte, medii şi joase;
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;
(d) grupuri sanitare

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

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

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

**SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura cadastrală propusă prin prezentul P.U.Z., respectiv parcela Va* are front la strada Lombului, la strada Gheorghe Sion şi la strada B propusă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) şi un P.U.Z.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Pentru grupurile sanitare se va respecta o retragere de la aliniament de minim 5.00 m.

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Retragerea faţă de limita laterală estică – minim 3 m.

Retragerea faţă de limita posterioară – nu este cazul.

**7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Distanta minima dintre două clădiri aflate pe aceeasi parcelă va fi egala cu jumăte din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 4.5 m.

**8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Parcela Va* este deservită de strada Lombului, stradă grevată de servitute de utilitate publică, conform PUG Cluj-Napoca aprobat, de strada Gheorghe Sion pe latura nordică şi de strada B nou propusă pe latura sudică.

Accesul auto va avea latimea minimă de 3.80 m si înălţime liberă de 4.20 m pentru a asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu.

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

**9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisa stationarea si parcarea autovehiculelor pe teritoriul spatiilor verzi. Acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice.

**10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 4 m şi respectiv P.

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

**12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Zona studiata e echipată edilitar partial – toate retelele care nu sunt prelungite pana la zona reglementata prin prezenta documentatie, se vor prelungi in vederea racordarii constructiilor nou propuse.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

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

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

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

**13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

**14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

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

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## REGLEMENTĂRI PUZ CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA REȚELEI STRADALE

Prin P.U.Z. se reglementează străzi noi de interes local cu ampriză de 9m (străzile B,C, D) și cu ampriză de 12 m (strada A și E) și se asigură regularizarea străzilor existente (str. Lombului și str. Gh. Sion) pe tronsoanele adiacente PUZ, la ampriză de 18m pentru strada Lombului și ampriză de 10 m pentru strada Gheorghe Sion.

Străzile B și C vor avea sens unic.

Toate străzile propuse vor avea acces public nelimitat.

Profilele reglementate sunt conform secțiunilor din planșa 07-Reglementări urbanistice aferente documentației de PUZ și sunt în concordanță cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 5443/446/3.01.2022 emis pentru PUZ.

Intocmit:

arh. urb. Nicoleta Micu
arh. Mircea Munteanu
coordonator proiect arh. urb. Doina Munteanu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Doina Florica Gh.
MUNTEANU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SOCIETATEA DE ARHITECȚI
ARHI
S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Nicoleta Cristina N.
MICU
arhitect diplomat
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Anexa 2 la Hotărârea nr. are un număr de 21 pagini

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP