

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

Plan Urbanistic Zonal, str. Mircea Eliade nr.37, PUZ instituire subzonă S_Is_Roneuro

UTR S_Is_RoNeuro – Subzonă de instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Parcela pe care se propune instituirea subzonei se află pe frontul impar al str. Mircea Eliade, într-o zonă cu locuințe colective ca funcțiune dominantă. Pe parcelă este edificat un imobil mixt, funcțiunea medicală fiind predominantă, edificat în baza Autorizației de Construire nr. 343 din 04.04.2011. Imobilul are gabaritul similar cu imobilele din zonă. Scopul instituirii subzonei este extinderea funcțiunii medicale în întreaga construcție existentă.

SECȚIUNEA 2 -- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- o funcțiuni administrative,
- o funcțiuni de cultură,
- o funcțiuni de învățământ și cercetare,
- o funcțiuni de sănătate și asistență socială,
- o funcțiuni de sănătate și medicale în sistem ambulatoriu și clinici cu paturi, laboratoare de analize medicale, etc.
- o locuințe de serviciu, numai în cadrul instituțiilor și serviciilor de interes public

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – în cadrul funcțiunilor de la "Utilizări admise" cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria funcțiunilor menționate anterior.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulativ condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se menține retragerea clădirii existente pentru aliniamentul str. Mircea Eliade.

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

Se vor păstra retragerile clădirii existente pentru limita posterioară și limitele laterale.

Se admite edificare pe limita proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje, cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,80 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat, caz în care se va păstra între ele o distanță de minim 3m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Acestele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Acestele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi sau platforme de ridicare.

Acestele auto și pietonale existente se păstrează ca atare. Se permit mai multe accese auto și pietonale pe o parcelă, în funcție de necesitățile funcționale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane, respectiv D+P+2E. Se menține fondul contruit existent în parametri actuali. Suplimentar se admite refuncționalizarea podului în volumetria existentă.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Închiderea cu sticlă, polycarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitectural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Elementele existente la data aprobării PUZ se vor păstra ca atare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 2,50% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi opace și se vor avea o înălțime de maxim 2,50 metri.

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

Spre aliniament, pentru funcțiunile cu acces public, împrejmuirea nu este obligatorie.

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

Elementele existente la data aprobării PUZ se vor păstra ca atare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,2.

Data:

14.02.2023

Întocmit:

arh. urb. Vlad-Andrei NEGRU



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

N

N.C. 253383

RETRAGERE POSTERIOARA
mărită din conform R.L.U. S. Is. RoNeuro

S-P-M (33)

N.C. 253216

Funcțiuni medicale
D-P+2E
Sc=385 mp
Sd=1580 mp

U.T.R. PROPUS
S_is_RoNeuro

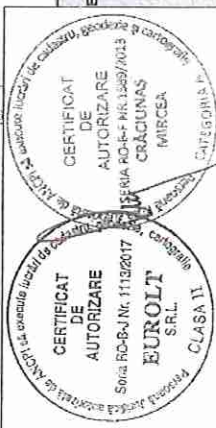
N.C. 253507

ZONA EDIFICABILA
conform R.L.U. S. Is. RoNeuro

ALINIAMENT
conform R.L.U. S. Is. RoNeuro

STR. MIRCEA ELIADO

Digitally signed
by Mihai
Konradi
Date: 2023.04.25
09:32:07 +03'00'



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

D-P+2E+Er

(52)

P

N.C.

LEGENDĂ:

- LIMITA PROPRIETATE
- CONSTRUCTII PROPRUS
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- SPATII VERZI
- CIRCULATIE PIETONALA PRIVATA
- CIRCULATIE AUTO PRIVATA
- CIRCULATIE PIETONALA PUBLICA
- CIRCULATIE AUTO PUBLICA
- ZONA EDIFICABILA
- UTILITATI
- FRIDA BRANȘAMENT
- CAMIN DE VIZITARE CANAL
- CAMIN DE VIZITARE APA
- RIGOLA APA
- STALP ELECTRIC
- PUNCT STATIE
- CUTIE GAZ
- POM

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



TRAMS FORM/
ARHITECTURA NV
Str. Republicii 8177
Cluj Napoca 400489 RO
+40254430887
office@trams-form.ro
www.trams-form.ro
Echipea de proiect / Design Team:
șef proiect: arh. Vlad Negro
proiectat: arh. Andrei Nicolae
desenat: arh. Raul Dabey

nr. crt.	FUNCTIUNE	MODALITATE DE CALCUL	SUPRAFAȚA	NECESAR PARCARI/AUTO
1	Medicale	1 litră de parcare auto pentru locuim. Au	1185 mp	15

Pentru auto la substația de transformare nr. 343 din 04.04.2011	6
Pentru auto existante, la nivelul solului propuse	18
Total parcazi în curte	24
Mulțumiri pentru sprijinul auto (conform Anexa 2 la R.L.U. RoNeuro)	15

REZUMATUL DATELOR DE ÎNTR-DE ÎNTRU	
P.O.T. Maxim reglementat	60%
C.U.T. Maxim reglementat	2.2
Sp. verde minim pe sol	2.50%
Regim de înălțime maxim	P+4+R/M
H maxim comă (m)	18
H maxim coș (m)	-
SITUAȚIE EXISTENTA	
Suprafață teren, conform C.F. Nr. 273119	1226
S. Construcții, conform C.F. Nr. 273119	395.00
Suprafața construită desăvârșită (nu se modifică)	1580
Regim de înălțime maxim (nu se modifică)	D+P+2E
P.O.T. existent (nu se modifică)	32.22%
C.U.T. existent (nu se modifică)	1.25
Sp. Verde existent pe sol (N) (nu se modifică)	2.72%

NR. CRT.	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN	UTR
1	MURĂȘANU FIOR-DAFIN	273119	273119	1226	Liu

nr. crt.	BIAN TERITORIAL - CONFIGURARE		EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%	MP	%
1	1226.00	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2	0.00	0.00%	1226.00	100.00%	1226.00	100.00%

nr. crt.	BIAN TERITORIAL		EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%	MP	%
1	395.00	32.22%	395.00	32.22%	395.00	32.22%
2	33.39	2.72%	33.39	2.72%	33.39	2.72%
3	20.53	1.67%	20.53	1.67%	20.53	1.67%
4	777.08	63.38%	777.08	63.38%	777.08	63.38%
Total	1226.00	100.00%	1226.00	100.00%	1226.00	100.00%

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

TRAMS FORM/
ARHITECTURA NV
Str. Republicii 8177
Cluj Napoca 400489 RO
+40254430887
office@trams-form.ro
www.trams-form.ro
Echipea de proiect / Design Team:
șef proiect: arh. Vlad Negro
proiectat: arh. Andrei Nicolae
desenat: arh. Raul Dabey

nr. crt.	FUNCTIUNE	MODALITATE DE CALCUL	SUPRAFAȚA	NECESAR PARCARI/AUTO
1	Medicale	1 litră de parcare auto pentru locuim. Au	1185 mp	15

Pentru auto la substația de transformare nr. 343 din 04.04.2011	6
Pentru auto existante, la nivelul solului propuse	18
Total parcazi în curte	24
Mulțumiri pentru sprijinul auto (conform Anexa 2 la R.L.U. RoNeuro)	15

REZUMATUL DATELOR DE ÎNTR-DE ÎNTRU	
P.O.T. Maxim reglementat	60%
C.U.T. Maxim reglementat	2.2
Sp. verde minim pe sol	2.50%
Regim de înălțime maxim	P+4+R/M
H maxim comă (m)	18
H maxim coș (m)	-
SITUAȚIE EXISTENTA	
Suprafață teren, conform C.F. Nr. 273119	1226
S. Construcții, conform C.F. Nr. 273119	395.00
Suprafața construită desăvârșită (nu se modifică)	1580
Regim de înălțime maxim (nu se modifică)	D+P+2E
P.O.T. existent (nu se modifică)	32.22%
C.U.T. existent (nu se modifică)	1.25
Sp. Verde existent pe sol (N) (nu se modifică)	2.72%

NR. CRT.	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN	UTR
1	MURĂȘANU FIOR-DAFIN	273119	273119	1226	Liu

nr. crt.	BIAN TERITORIAL - CONFIGURARE		EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%	MP	%
1	1226.00	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2	0.00	0.00%	1226.00	100.00%	1226.00	100.00%

nr. crt.	BIAN TERITORIAL		EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%	MP	%
1	395.00	32.22%	395.00	32.22%	395.00	32.22%
2	33.39	2.72%	33.39	2.72%	33.39	2.72%
3	20.53	1.67%	20.53	1.67%	20.53	1.67%
4	777.08	63.38%	777.08	63.38%	777.08	63.38%
Total	1226.00	100.00%	1226.00	100.00%	1226.00	100.00%

Proiect realizat în conformitate cu planul de urbanism unitar aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 12/2022 din 11.02.2022.
Faza: P.U.Z.
pag: A-03
format: A3 (420x297)
scara: 1:300
data: 27.11.2023