

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – S_Et *

Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Art.1. Utilizări admise:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.; (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) sisteme de parcare mecanizate multietajate, parcuri, garaje

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 450 mp; front min.=15 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-pentru parcela cu nr. Cad 340137 : pe limita spre UTR Ve
-pentru parcela cu nr. Cad. 297494: retragere minim 3.00 m fata de aliniament

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

5.1. - pentru parcela cu nr. Cad. 340137:
- minim 4,5 m fata de limitele de proprietate din Nord, Est, Vest, pentru imobile supraterrane.
- minim 9,10 m fata de limita de proprietate sudica
5.2. - pentru parcela cu nr. Cad. 297494:
- minim 1,00 m fata de limita de proprietate din Vest pentru constructiile supraterrane
- minim 0,5 m fata de limita de proprietate din Nord
- minim 5,0 m fata de limita de proprietate din Est

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Sarmisegetuza sau prin servitute de trecere.

-accesul auto se va realiza din strada Sarmisegetuza la parcela cu nr.cad. 297494

-accesul pietonal se va realiza:

- la parcela cu nr.cad 297494 – din strada Sarmisegetuza
- la parcela cu nr.cad 336951: – din strada Sarmisegetuza
(acces din drum public direct sau prin servitute cf legii 350)



- din circulatia publica
adiacenta malului nordic al lacului Gheorgheni, peste suprafata de teren cedata primariei conform anterior documentatiei aprobata cu HCL 406 din 2020.

Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor este admisă în interiorul parcelei sau / si pe o raza de 200m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

- Stationarea autovehiculelor se va organiza pe parcela cu nr. Cad. 297494, in sisteme de parcare supraetajat.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: 2S+ P +2E. H max= 12 m de la cota +/-0.00.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totala, in corelare si cumulativ cu suprafetele incluse in UTR Ve ale parcelelor initiale, cuprinse in teritoriul actualului PUZ.

- pentru parcela cu nr.cad. 297494 se va prevedea minim un Copac/Arbor foios cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colet, restul vor fi arbori / arbusti ornamentali cu circumferinta trunchiului variabila

- pentru parcela cu nr.cad. 340137 se vor prevedea minim 2 Copaci/Arbori foiosi cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colet, restul vor fi arbori / arbusti ornamentali cu circumferinta trunchiului variabila

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului și spre Lacul Gheorgheni. În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

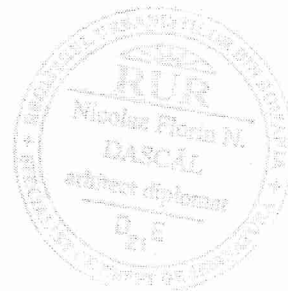
Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =40%; CUTmaxim = 1.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

UTR – Ve

Zona verde de protectie a Lac Gheorgheni

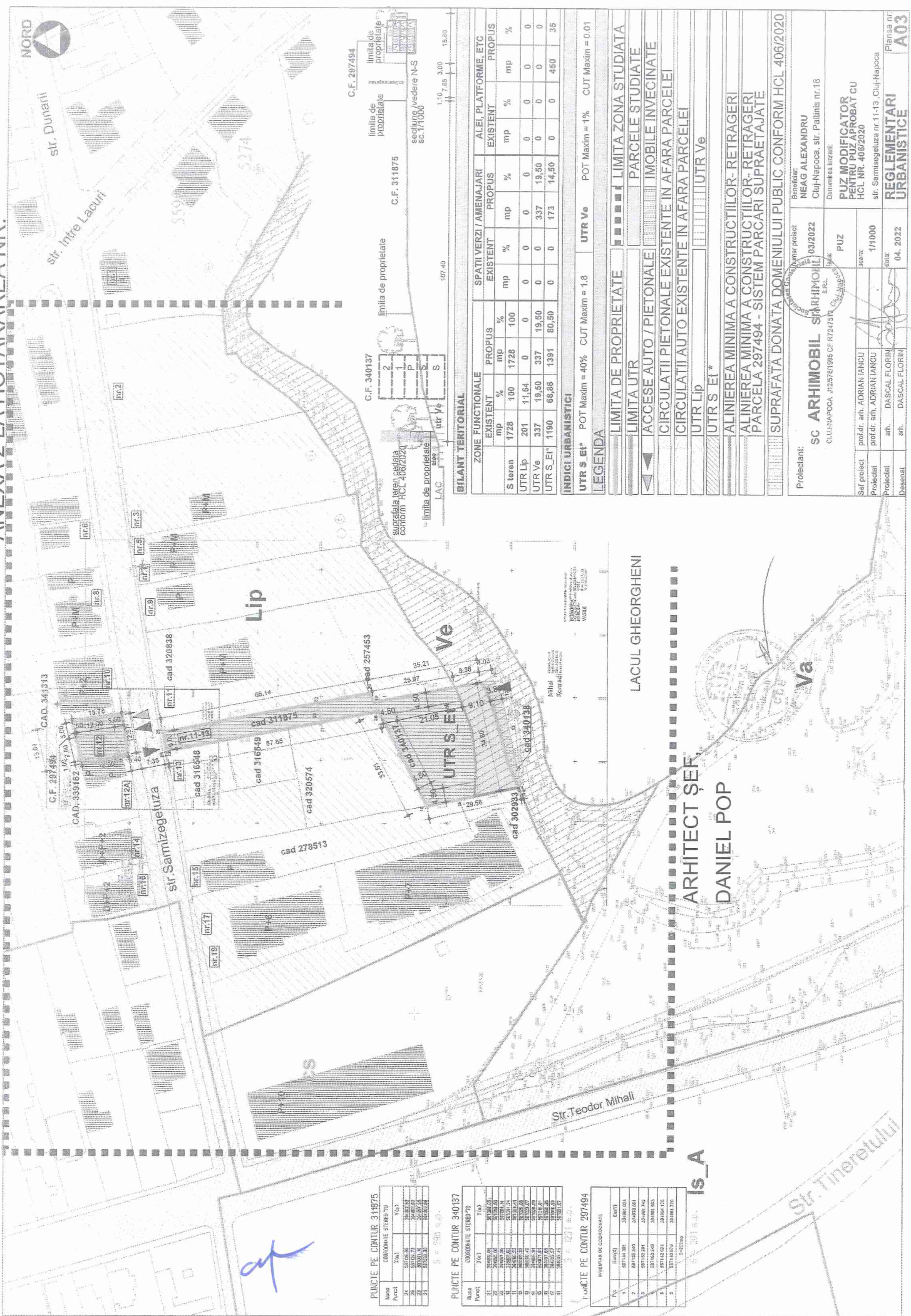
- Art.1. Utilizări admise: plantatii; alei pietonale, mobilier urban pentru sport sau odihna.
- Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.
- Art.3. Caracteristici ale parcelelor: conform situatiei existente.
- Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.
- Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: nu este cazul.
- Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.
- Art.7. Circulații și accese auto pietonale: alei pietonale.
- Art.9. Staționarea și parcare autovehiculelor: nu este cazul.
- Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: nu este cazul.
- Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: materiale moderne usoare.
- Art.12. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.
- Art.13 – Spații verzi: min 70% din suprafața totala.
- Art.14. Împrejmui: se recomanda pastrarea spatiului neîmprejmuit.
- Art.15. Firme, reclame, signalistica: sunt admise elemente de signalistica pentru orientare.
- Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 1%; CUTmaxim = 0,01.



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



PUNCTE PE CONTUR 311875

Nota	Punct	X(m)	Y(m)
1	507.08.36	2432.37	5100.77
2	507.09.73	2436.77	5100.77
3	507.10.73	2436.77	5100.77
4	507.11.30	2436.77	5100.77

PUNCTE PE CONTUR 340137

Nota	Punct	X(m)	Y(m)
1	507.11.30	2436.77	5100.77
2	507.12.80	2440.81	5100.77
3	507.13.20	2440.81	5100.77
4	507.14.50	2440.81	5100.77
5	507.15.00	2440.81	5100.77
6	507.16.00	2440.81	5100.77
7	507.17.00	2440.81	5100.77
8	507.18.00	2440.81	5100.77
9	507.19.00	2440.81	5100.77

PUNCTE PE CONTUR 297494

Nota	Punct	X(m)	Y(m)
1	507.11.30	2436.77	5100.77
2	507.12.80	2440.81	5100.77
3	507.13.20	2440.81	5100.77
4	507.14.50	2440.81	5100.77
5	507.15.00	2440.81	5100.77
6	507.16.00	2440.81	5100.77
7	507.17.00	2440.81	5100.77
8	507.18.00	2440.81	5100.77
9	507.19.00	2440.81	5100.77

INVENTARIU DE COORDONATE

Pct	Coordonate	E(97)
1	507.11.30	2436.77
2	507.12.80	2440.81
3	507.13.20	2440.81
4	507.14.50	2440.81
5	507.15.00	2440.81
6	507.16.00	2440.81
7	507.17.00	2440.81
8	507.18.00	2440.81
9	507.19.00	2440.81

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		SPATI VERZI / AMENAJARI		ALEI PLATFORME, ETC	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
S teren	1728	100	1728	100				
UTR Lip	201	11.64	0	0	0	0	0	0
UTR Ve	337	19.50	337	19.50	0	0	337	19.50
UTR S, E*	1190	68.86	1391	80.50	0	0	1450	83.50

INDICI URBANISTICI
 UTR S E* POT Maxim = 40% CUT Maxim = 1.8 UTR Ve POT Maxim = 1% CUT Maxim = 0.01

- LEGENDA**
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR
 - ACCES AUTO / PIETONALE
 - CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE IN AFARA PARCELEI
 - CIRCULATI AUTO EXISTENTE IN AFARA PARCELEI
 - UTR Lip
 - UTR S E*
 - ALINIAREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR- RETRAGERI
 - ALINIAREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR- RETRAGERI
 - PARCELA 297494 - SISTEM PARCARI SUPRAETAJATE
 - SUPRAFATA DONATA DOMENIULUI PUBLIC CONFORM HCL 406/2020

Protectant: **SC ARHIMOBIL SARHIMOBIL**
 NEAG ALEXANDRU
 Cluj-Napoca, str. Palanis nr.18

Beneficiar: **SC ARHIMOBIL SARHIMOBIL**
 Cluj-Napoca, str. Palanis nr.18

Prof.dr. arh. ADRIAN IANCU
 prof.dr. arh. ADRIAN IANCU

Prof. arh. DASCAL FLORIN
 arh. DASCAL FLORIN

103/2022
 03/2022

PUZ
 1/1000

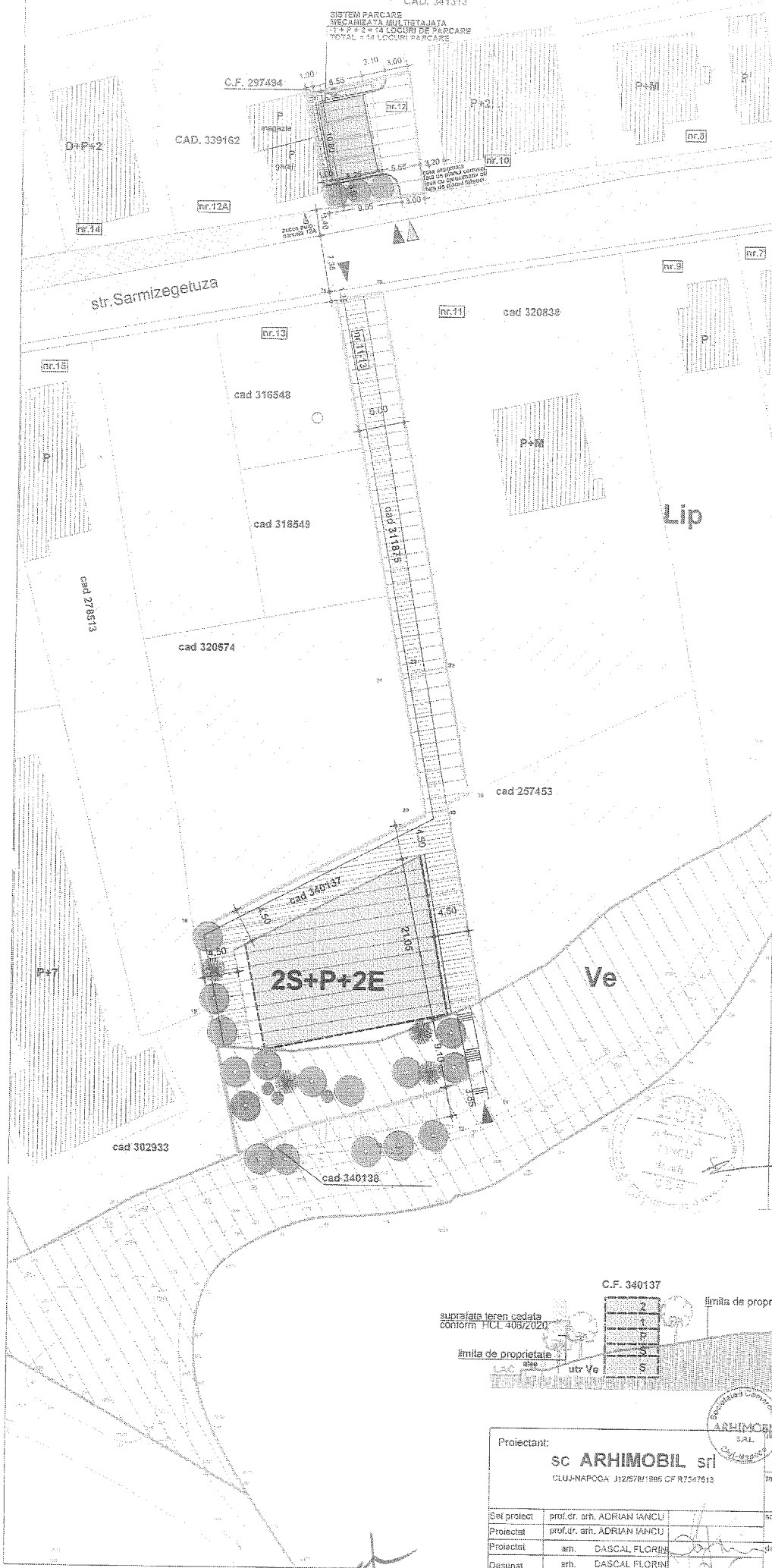
04. 2022

PLANISA NR. **A03**

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

CAD. 341313

SISTEM PARCARE
MECANIZATA MULTI ETAPA
11 x 2 + 2 x 2 = 14 LOCURI DE PARCARE
TOTAL = 14 LOCURI PARCARE



LEGENDA

- [Symbol] LIMITA DE PROPRIETATE
- [Symbol] LIMITA UTP
- [Symbol] UTR S Et*
- [Symbol] UTR Lip
- [Symbol] UTR Ve
- [Symbol] ACCESE AUTO / PIETONALE
- [Symbol] IMOBILE INVECINATE
- [Symbol] CIRCULATII PIETONALE IN AFARA PARCELEI
- [Symbol] CIRCULATII AUTO IN AFARA PARCELEI
- [Symbol] CIRCULATII PIETONALE IN INTERIORUL PARCELEI
- [Symbol] CIRCULATII AUTO/PLATFORME IN INTERIORUL PARCELEI
- [Symbol] RETRAGERI MINIME
- [Symbol] POSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELEI
- [Symbol] SUPRAFATA DONATA DOMENIULUI PUBLIC CONFORM HCL 406/2020
- [Symbol] COPACI / ARBUSTI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	1728	100	1728	100
UTR Lip	201	11,64	0	0
UTR Ve	337	19,50	337	19,50
UTR S Et*	1190	68,86	1391	80,50
TOTAL	1728	100	1728	100

Locuri de parcare = 14

INDICI URBANISTICI

UTR S Et*

[POT] POT Maxim propus = 40%

[CUT] CUT Maxim propus = 1,8

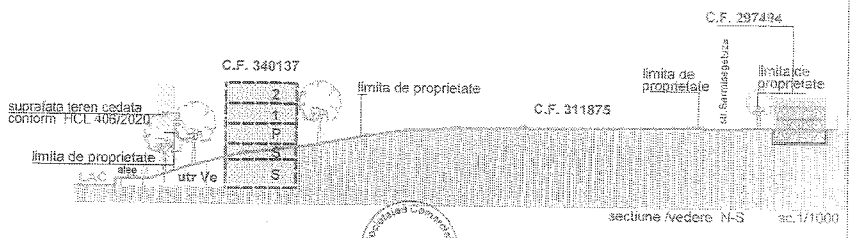
UTR Ve

[POT] POT Maxim propus = 1%

[CUT] CUT Maxim propus = 0,01

NOTA: - pentru parcela cu nr.cad. 207494 se va prevedea un Copac/Arbor foios cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colat, restul vor fi arbori / arbusti ornamentali cu circumferinta trunchiului variabila
- pentru parcela cu nr.cad. 340137 se vor prevedea 2 Copaci/Arbori foiosi cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colat, restul vor fi arbori / arbusti ornamentali cu circumferinta trunchiului variabila

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Proiectant: SC ARHIMOBIL srl CLUJ-NAPOCA J12/5781/96 CF R7247613	Incarcat proiect: 03/2022	Beneficiar: NEAG ALEXANDRU Cluj-Napoca, str. Patitur nr 18
Titlu proiect: PUZ	Scara: 1/500	Denumirea lucrării: PUZ MODIFICATOR PENTRU PUZ APROBAT CU HCL NR. 406/2020
Proiectat: ingr.dr. arh. ADRIAN IANCU	Data: 04.2022	Adresa: str. Sarmizegetuza nr.11-13 Cluj-Napoca
Desenat: arh. DASCAL FLORIN		MOBILARE URBANISTICA



[Handwritten signature]