

1-68 pag.

37/5.06.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare  
- de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady

Conciliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 417482/1/23.03.2023. conex cu nr. 37752/1/17.01.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 417568/433/23.03.2023. conex cu nr. 37875/433/17.01.2023. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady, beneficiari: S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. (fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.) reprezentată prin Deac Ioan Ciprian, VÂLCELEAN VALENTIN VASILE, VÂLCELEAN KRISZTINA, SMURDUCAN LIA CORINA, LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, DANCIU SUSANA, VĂDAN ANA, BIZO SEPTIMIU-DAN, BIZO IOANA, pentru o suprafață de teren de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp), în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 201 din 24.07.2020. și Avizul Arhitectului șef nr. 3 din 6.01.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂSTE:

Art. 1. –

Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady, beneficiari: S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. (fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.) reprezentată prin Deac Ioan Ciprian, VÂLCELEAN VALENTIN VASILE, VÂLCELEAN KRISZTINA, SMURDUCAN LIA CORINA, LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, DANCIU SUSANA, VĂDAN ANA, BIZO SEPTIMIU-DAN, BIZO IOANA pentru parcela cu nr. cad. 325170, nr. cad. 325169, nr. cad. 307836, nr. cad. 324782, nr. cad. 297378, nr. cad. 295749, nr. Cad. 296216, nr. cad. 307837 aflate în proprietate privată.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp) pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe (cu suprafețe mai mari de 500 mp fiecare), cu regim redus de înălțime (UTR Liu), o parcelă subzonă cu activități economice cu caracter terțiar (S\_Et), o parcelă subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (S\_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S\_Va), un imobil destinat circulație str. „A” și suprafață rezervată pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și a str. Borhanciului și aleii de interes local din vecinătatea vestică a amplasamentului (nr. cad. 286028).

**U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective (familiale) de tip izolat;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3 m față de strada Theodor Pallady și 5 m față de strada „A” propusă prin PUZ. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a putea permite parcarea în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; prin excepție garajele, inclusiv cele incluse în

corful principal de clădire se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Borhaniului, din strada Theodor Pallady și din strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriză de 9 m. Prin PUZ se propune constituirea strazii „A” din strada Theodor Pallady în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a două accese auto. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 3 m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități 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 minim două locuri de parcare.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **- U.T.R. S\_Et\* – subzona de activități economice cu caracter terțiar**

- *funcțiunea predominantă*: comerciale, alimentație publică, finanțier-bancare;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (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 față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40 % , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragere față de aliniament*: min. 3 m;

- *retragere față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3 m;

- *retragere față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulații, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcelă se realizează din străzi de interes local (circulații publice): str. Borhaniului și strada Theodor Pallady. Pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **- U.T.R. S\_Is\* – subzona instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcțiune predominantă*: funcții administrative, funcții de cultură, funcții de învățământ și cercetare, funcții de sănătate și asistență socială, funcții de cult;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m; (1-2)S+P+3E;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament* : min. 5 m față de str. Borhanciului și min. 4,5 m față de str. Theodor Pallady;
- *retragerea față de limitele laterale nordică și nord-vestică*: min. 6 m și min. 5 m, conform planșei U5, Reglementări urbanistice;
- *circulațiile, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Borhanciului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**- U.T.R. S – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatorii urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 4 m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Theodor Pallady;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve.

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

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021 emis pentru P.U.Z.* având în vedere Hotărârea Comisiei de sistematizare a circulației nr. 334224/2021 s-a avizat cu următoarele condiții:

a. Autorizațiile de construire, altele decât cele pentru realizarea rețelelor edilitare, a rețelei stradale aferentă P.U.Z, a spațiilor comerciale și a celor medicale se vor elibera numai după realizarea lucrărilor preconizate până în anul 2027 la centura metropolitană, accesul spre nodul rutier al străzii Borhanciului cu centura, lărgirea străzii Borhanci spre intersecție, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției str. C-tin Brâncuși-Fagului-Romul Ladea-Borhanci pentru giroaie cu cale inelară de 2 benzi carosabile.

b. Va fi modernizată/asfaltată strada „A” propusă prin P.U.Z. cu lățimea de 9 m (6 m carosabil, două trotuare de 1,5 m, respectiv a bretelelor de acces dinspre str. Borhanci),

Strada Theodor Pallady, va fi modernizată (adusă la strat de uzură) pe toată lungimea frontalului la stradă a terenului studiat, reglementată conform planșei U5- Reglementări urbanistice, la ieșirea în strada Borhanci se vor realiza trei benzi carosabile (2 de ieșire, 1 de intrare) și 2 trotuare cu lățimea de minim 1,5 m fiecare.

Va fi reorganizată și reamenajată str. Borhanci între pod și str. Theodor Pallady cu lărgirea părții carosabile pentru realizarea unei benzi pentru virajul la stânga, va fi realizată alveola de transport în comun pentru sensul de venire spre oraș, va fi relocată trecerea de pietoni din poziția existentă de pe str. Borhanci cu str. Theodor Pallady în cealaltă parte a intersecției.

Va fi întocmit proiect de specialitate pentru toate lucrările de amenajare impuse.

Toate lucrările de amenajare impuse vor fi realizate anterior emiterii autorizației de construire a spațiului comercial și a celei cu funcțiune de sănătate.

Suprafațele de teren necesare regularizării străzii Borhanciului, străzii Theodor Pallady și aleii de interes local cu nr. cad. 286028, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la recepția construcțiilor vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit suprafețele de teren aferente străzii Theodor Pallady și străzii Borhanciului (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*).

Suprafața de teren adiacentă pârâului Becaș, încadrată în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde”, amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*), anterior recepției construcțiilor din U.T.R. Liu.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U5 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa U7 – Proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2023  
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)



## Regulament Local de Urbanism

Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare  
conform Legii Nr. 350/2001 cu modificările și  
completările ulterioare

Mun. Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj

ARHITECT ŞEF,  
DANIEL POP

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoltește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal de parcelare conform Legii Nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### 1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face studiu P.U.Z;
- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea execuțării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

### 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării execuțării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

## **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Pe perimetru studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

## **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguri, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

## **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2,00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovidourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

## **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.



Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

#### **2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiiri**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### **3. Zonificare funcțională**

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Theodor Pallady, F.N., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea sudică un front la Str. Borhanciului DJ 103G, în parteaestică un front la Str. Theodor Pallady, în partea vestică se învecinează parțial cu un drum de acces privat, parțial cu culoarul de protecție a Pârâului Becaș aflat în proprietatea statului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- **UTR ULiu** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, în prezent terenul studiat fiind liber de construcții;
- **UTR Liu** - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;
- **UTR VPr** - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE;
- **UTR Ve** - ZONĂ VERDE CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, aşa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea / menținere urmatoarelor subzone:

- **UTR Liu** - Locuințe cu regim redus de înăltime dispuse pe un parcelar de tip urban;
  - **UTR S\_Is\*** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;
  - **UTR S\_Et\*** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar;
  - **UTR S\_Va** - Subzona spațiilor verzi;
- **UTR Ve** - Zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic;
- **UTR VPr** - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră de protecție sanitată, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

#### 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

**URMAZILOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELER DE TIP URBAN**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

##### **Caracterul actual**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

##### **Caracterul propus**

Se propune o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, cu locuințe semicolective cu două unități locative, regim redus de înălțime, retrase din aliniament.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servitușile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servitușii de utilitate publică:

- Str. Theodor Pallady - profil III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);
- Strada „A” - profil IV.2. 9 m - zona rezidențială fundătură (conform PUG Cluj-Napoca).

Suprafețele de teren grevate de servitușii de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele initiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, și a reglementărilor de mai jos.

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 Anexei 6 a Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

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.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIÖNARI**

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), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate.

Funcțuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;



- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- pe parcelă să nu existe alte funcții.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR Liu** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșeu de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul străzii Theodor Pallady cu cel puțin 3 m.

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul străzii "A" cu 5 m.

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

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

- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- toate construcțiile de pe parcela în întregul urban se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu se permite amplasarea a două corpuri de clădire pe aceeași parcelă.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la drumurile private deschise circulației publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a două accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de paraje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- 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.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – paraje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

## **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înăltime 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 față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înăltime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă făltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **14. ÎMPREJMUIRE**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Spre strada "A" împrejmuirea se va retrage 5 m de la aliniament lăsând astfel grădina de fațadă dintre casă și aliniament neîngradită

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

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

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpi de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \geq 1,40$  m).

**UNITATEA SUBZONĂ S\_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar****SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

**Caracterul propus**

S\_Et\* – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

Zona este rezultatul procesului de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

**B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTIONI**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celealte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- Str. Theodor Pallady - profil III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele initiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului şef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- a) comerciale, alimentație publică;
- b) finanțier-bancare;

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcții de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcții);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR Liu - Subzona S\_Et\*** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșei de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3,00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile se vor amplasa pe aceeași parcelă, unele față celealte la o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea clădirii înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferenta P.U.G. Cluj-Napoca:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

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

## 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înăltime 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 față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înăltime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înăltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înăltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoie de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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

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

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 aferenta P.U.G. Cluj-Napoca.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum **20%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmurile spre spațiul public nu sunt obligatorii. În cazul în care acestea sunt necesare, vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmurile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 40%

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

C.U.T. maxim = 1,8

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

### **Caracterul propus**

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

## **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicliști etc.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, interнатe – ale instituțiilor de învățămînt / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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

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

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

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

Parcelarea s-a realizat conform planului de mobilare urbanistică (U5 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR Liu - Subzona S\_Is\*** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșeu de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistic).

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 5,00 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu am puțin de 6,00 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

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

### 8. CIRCULATII ȘI ACCESSE

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul acelorași parcele, necesarul de paraje va fi determinat prin însumarea numărului de paraje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

### 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12,00 m, iar la coamă 15,00 m și respectiv (1-2 S)+P+2+R.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoie de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, funcție de contextul local. Nu se admit lucările, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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

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

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 2,2

### **UTR LUG - Subzona S\_Va - Subzona spațiilor verzi**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

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

#### **Caracterul propus**

Subzone:

S\_Va – Subzona spațiilor verzi

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

Intervențiiile vor urmări în primul rând conservarea coerentei ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Servituți de utilitate publică:

- Str. Theodor Pallady - profil III.H. 12m - zona locuințe individuale (conform PUG Cluj-Napoca);

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coherent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) plantații înalte, medii și joase;
- b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul 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 și punctul 2.

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 conservă structura cadastrală existentă.

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine alelor din agregate compactate.

### **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de paraje / garaje publice.

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 La Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca

### **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim **60%** din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol imminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile nu sunt obligatorii, dar ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin disponerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

**UTR\_VPR - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică**

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețelele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituitele generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa „U2 - Reglementări Urbanistice”.

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism din PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Spații verzi cu acces public:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;



- b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
- c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- d) construcții subterane;
- e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

### **SECTIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACATERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu e cazul.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu e cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

#### **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMP ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

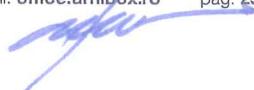
#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

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



În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

### **13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## **SECTIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 0%

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

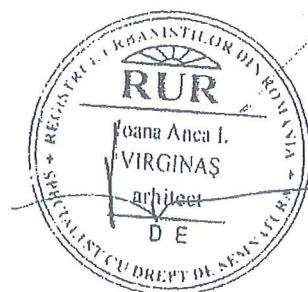
C.U.T. maxim = 0

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAS

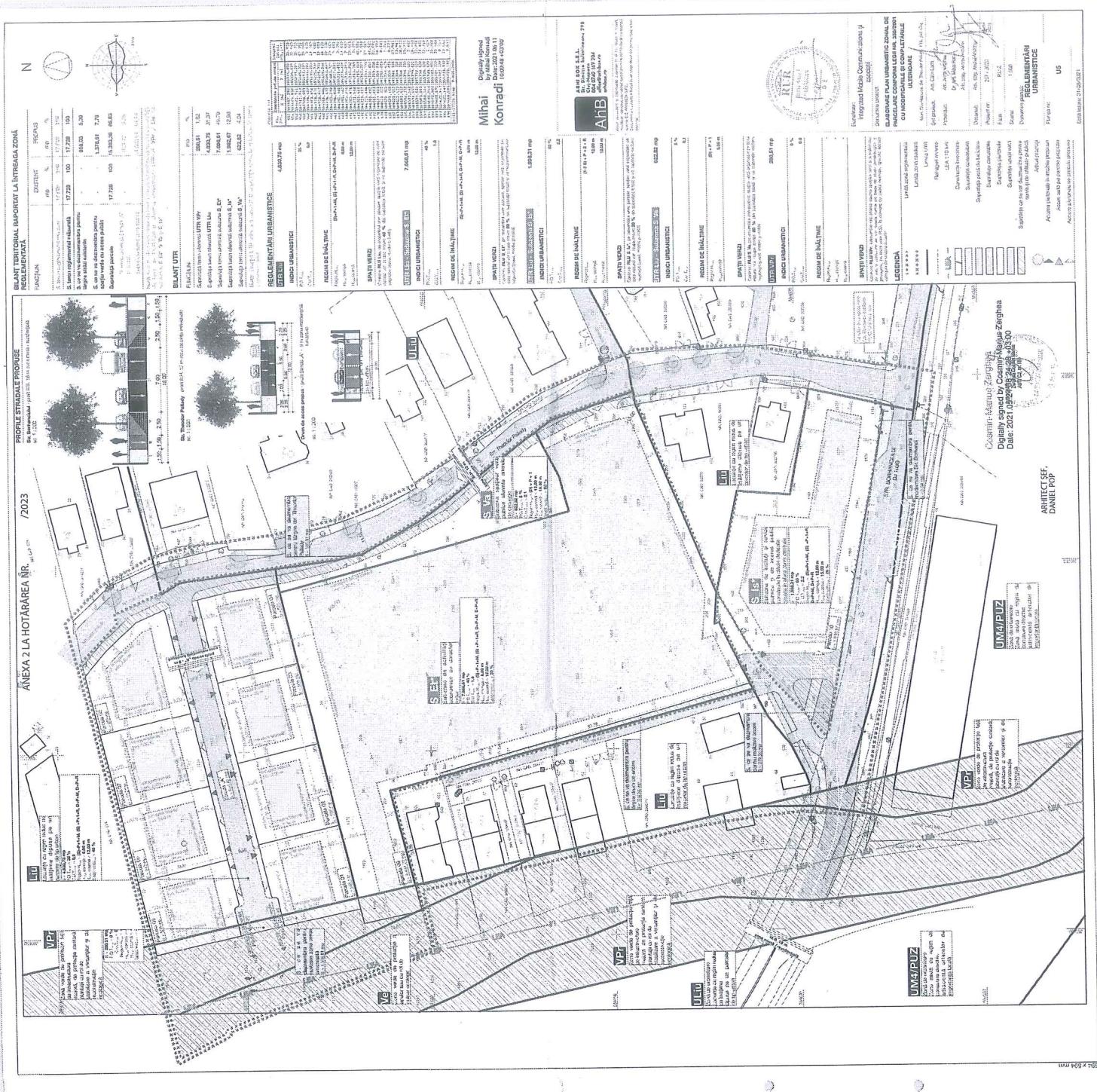


Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 2023  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 26 PAGINI

Auera 2 la Hotărârea nr. —



ARCHITECT SEE,  
DANIEL POP

*[Signature]*



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 417482/1/23.03.2023.

conex cu nr. 37752/1/17.01.2023

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady**

Prin cererea nr. 866452/433/15.11.2022, S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. (fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.) reprezentată prin Deac Ioan Ciprian, VÂLCELEAN VALENTIN VASILE, VÂLCELEAN KRISZTINA, SMURDUCAN LIA CORINA, LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, DANCIU SUSANA, VĂDAN ANA, BIZO SEPTIMIU-DAN, BIZO IOANA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp), este delimitat de str. Theodor Pallady la est, str. Borhanciului la sud, UTR Ve la vest și parcele cu fond construit la nord. Conform P.U.G 2014, terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR ULiu/P.U.Z. - *Zonă de urbanizare, zonă cu regim redus de înălțime și parțial în UTR Ve, UTR Liu și UTR Vpr.*

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp) pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu), o parcelă subzonă cu activități economice cu caracter terțiar (S\_Et), o parcelă subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (S\_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S\_Va), un imobil destinat circulație str. „A” și suprafață rezervată pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și str. Borhanciului și aleii de interes local din vecinătatea vestică a amplasamentului (nr. cad. 286028).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însorită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady.

P R I M A R

Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 417568/433/23.03.2023.  
conex cu nr. 37875/433/17.01.2023.

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,**  
**str. Borhanciului – str. Theodor Pallady**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 417482/1/23.03.2023. conex cu nr. 37752/1/17.01.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 866452/433/15.11.2022, S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady.

Documentația a fost întocmită de S.C. IMC PROPERTIES S.R.L. (fostă S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.) reprezentată prin Deac Ioan Ciprian, VÂLCELEAN VALENTIN VASILE, VÂLCELEAN KRISZTINA, SMURDUCAN LIA CORINA, LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, DANCIU SUSANA, VĂDAN ANA, BIZO SEPTIMIU-DAN, BIZO IOANA la comanda beneficiarilor, pentru o suprafață de teren de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp), aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 325170, nr. cad. 325169, nr. cad. 307836, nr. cad. 324782, nr. cad. 297378, nr. cad. 295749, nr. Cad. 296216, nr. cad. 307837.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp), este delimitat de str. Theodor Pallady la est, str. Borhanciului la sud, UTR Ve la vest și parcele cu fond construit la nord.

În ceea ce privește evoluția urbanistică a zonei, teritoriul a fost încadrat conform PUG 1999 preponderent în UTR L3c ( locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi) și parțial în UTR V4 (spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede), UTR V5 (culoare de protecție față de infrastructura tehnică) și UTR CB3 (poli terțiari principali).

Conform P.U.G 2014, terenul reglementat este încadrat preponderent în UTR ULiu/P.U.Z. - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime și parțial în UTR Ve (zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic) , UTR Vpr (Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitată, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică) și UTR Liu ( locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban). Pentru zonele de urbanizare, Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens s-a emis Avizului de oportunitate nr. 201 din 24.07.2020.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp) pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe (cu suprafete mai mari de 500 mp fiecare), cu regim redus de înălțime (UTR Liu), o parcelă subzonă cu activități economice cu caracter terțiar (S\_Et), o parcelă subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (S\_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S\_Va), un imobil destinat circulației str. „A” și suprafață rezervată pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și a str. Borhanciului și aleii de interes local din vecinătatea vestică a amplasamentului (nr. cad. 286028).

**U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective (familiale) de tip izolat;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: 3 m față de strada Theodor Pallady și 5 m față de strada „A” propusă prin PUZ. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a putea permite parcarea în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m; prin excepție garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.
- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Borhanciului, din strada Theodor Pallady și din strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriză de 9 m. Prin PUZ se propune constituirea străzii „A” din strada Theodor Pallady în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a două accese auto. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 3 m.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necessarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacтурiere:

- (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 minim două locuri de parcare.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **- U.T.R. S\_Et\* – subzona de activități economice cu caracter terțiar**

- *funcțiunea predominantă*: comerciale, alimentație publică, finanțier-bancare;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (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 față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40 % , C.U.T maxim = 1,8;
- *retragere față de aliniament*: min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcelă se realizează din străzi de interes local (circulații publice): str. Borhanciului și strada Theodor Pallady. Pe o parcelă se poate prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de

un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- **U.T.R. S\_Is\* – subzona instituții și servicii publice și de interes public**
- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* : Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m; (1-2) S+P+3E;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament* : min. 5 m față de str. Borhanciului și min. 4,5 m față de str. Theodor Pallady;
- *retragerea față de limitele laterale nordică și nord-vestică*: min. 6 m și min. 5 m, conform planșei U5, Reglementări urbanistice;
- *circulațiile, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Borhanciului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **- U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatorii urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 4 m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Theodor Pallady;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de paraje / garaje publice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve.

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

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021 emis pentru P.U.Z.* având în vedere Hotărârea Comisiei de sistematizare a circulației nr. 334224/2021 s-a avizat cu următoarele condiții:

a. Autorizațiile de construire, altele decât cele pentru realizarea rețelelor edilitare, a rețelei stradale aferentă P.U.Z, a spațiilor comerciale și a celor medicale se vor elibera numai după realizarea lucrărilor preconizate până în anul 2027 la centura metropolitană, accesul spre nodul rutier al străzii Borhanciului cu centura, lărgirea străzii Borhanci spre intersecție, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției str. C-tin Brâncuși-Fagului-Romul Ladea-Borhanci pentru gărie cu cale inelată de 2 benzi carosabile.

b. Va fi modernizată/asfaltată strada „A” propusă prin P.U.Z. cu lățimea de 9 m (6 m carosabil, două trotuare de 1,5 m, respectiv a bretelelor de acces dinspre str. Borhanci),

Strada Theodor Pallady, va fi modernizată (adusă la strat de uzură) pe toată lungimea frontului la stradă a terenului studiat, reglementată conform planșei U5- Reglementări urbanistice, la ieșirea în strada Borhanci se vor realiza trei benzi carosabile (2 de ieșire, 1 de intrare) și 2 trotuare cu lățimea de minim 1,5 m fiecare.

Va fi reorganizată și reamenajată str. Borhanci între pod și str. Theodor Pallady cu lărgirea părții carosabile pentru realizarea unei benzi pentru virajul la stânga, va fi realizată alveola de transport în comun pentru sensul de venire spre oraș, va fi relocată trecerea de pietoni din poziția existentă de pe str. Borhanci cu str. Theodor Pallady în cealaltă parte a intersecției.

Va fi întocmit proiect de specialitate pentru toate lucrările de amenajare impuse.

Toate lucrările de amenajare impuse vor fi realizate anterior emiterii autorizației de construire a spațiului comercial și a celei cu funcțiune de sănătate.

Suprafațele de teren necesare regularizării străzii Borhanciului, străzii Theodor Pallady și aleii de interes local cu nr. cad. 286028, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la recepția construcțiilor vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit suprafațele de teren aferente străzii Theodor Pallady și străzii Borhanciului (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*).

Suprafața de teren adiacentă pârâului Becaș, încadrată în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde”, amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*), anterior recepției construcțiilor din U.T.R. Liu.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului şef nr. 3 din 6.01.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021.

Tinând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3820/12.09.2018, prelungit până la data de 06.06.2023 precum și tariful de exercitare a dreptului de semnatură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căror aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 17.01.2023, la secțiunea comunitate/cetăteni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady a fost supus consultării publice din 17.01.2023, până în 2.02.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Pallady, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Şef birou arh. Andreea Mureşan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1ex. arh. Carmen Coțofan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

28.03.2023

ARHITECT-ŞEF

Primar,  
**EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.** cu domiciliu în Cluj-Napoca, strada Orizontului, nr. 26A, înregistrată sub nr. 623455/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. . . . . 3 . . . . . din . . . . . 6.01.2023

pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Palady**  
generat de imobilele cu nr. cad. 296216, nr. cad. 307836, nr. cad. 307837, nr. cad. 325169, nr. cad. 325170, nr. cad. 324782, nr. cad. 295749, nr. Cad. 297378.

Inițiator: INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS și ASOCIAȚII

Proiectant: S.C. ARHIBOX S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioana Anca Virginaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona de studiu este UTR Uliu/PUZ aşa cum apare marcată pe planşa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG. Aceasta cuprinde teritoriul reglementat prin PUZ, în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp), fiind delimitat de str. Theodor Palady la est, str. Borhanciului la sud, UTR Ve la vest și parcele cu fond construit la nord.

#### I. Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobată anterior

Imobilul este amplasat preponderent în UTR Uliu, și parțial în UTR Ve, UTR Liu și UTR Vpr.

- **UTR Uliu – Zona de urbanizare, Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- *regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fației de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unele de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



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

### ARHITECT-ŞEF

#### - retrageri față de limitele laterale:

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, însiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un sir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de şiruri ale locuințelor însiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascădă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

#### - retrageri față de limitele posterioare:

- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### - UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale,

-regim de construire: izolat,

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane,

-indicii urbanistici: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere față de aliniament: clădirile se vor retrage 3 – 5m, garajele se vor retrage cu minimum 6 m,

-retragere față de limitele laterale: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-retragere față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;

#### - UTR VPr – Zonă de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

-funcțiunea predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

-regimul de construire: deschis

-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;

-indicii urbanistici: POT max = 0%, CUT max = 0;

-retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare: nu e cazul;

#### - UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

-funcțiunea predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

-indicii urbanistici: POT max = 1%, CUT max = 0,1;

-regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare: nu e cazul;

### II. Prevederi P.U.Z. - R.L.U propuse:

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 17.828 mp (suprafață măsurată 17.728 mp) pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe (cu suprafețe mai mari de 500 mp fiecare), cu regim redus de înălțime (UTR Liu), o parcelă subzonă cu activități economice cu caracter terțiar (S\_Et), o parcelă subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (S\_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S\_Va), un imobil destinat circulație str. „A” și suprafață rezervată

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

### ARHITECT-ŞEF

pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și str. Borhanciului și aleii de interes local din vecinătatea vestică a amplasamentului (nr. cad. 286028).

#### **U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective (familiale) de tip izolat;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: 3 m față de strada Theodor Pallady și 5 m față de strada „A” propusă prin PUZ. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a putea permite parcarea în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m sau alipite pe calcan; garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.
- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Borhanciului, din strada Theodor Pallady și din strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriză de 9 m. Prin PUZ se propune strada „A” din strada Theodor Pallady în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a două accese auto. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 3 m.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necessarul locurilor de parcare: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități 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 minim două locuri de parcare.
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- **U.T.R. S\_Et\* – subzona de activități economice cu caracter terțiar**
- *funcțiunea predominantă*: comerciale, alimentație publică, finanțier-bancare;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (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 față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40 % , C.U.T maxim = 1,8;
- *retragere față de aliniament*: min. 3 m;
- *retragere față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3 m;
- *retragere față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcelă se realizează din străzi de interes local (circulații publice): str. Borhanciului și strada



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

## ARHITECT-ŞEF

Theodor Pallady. Pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrică, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **- U.T.R. S\_Is\* – subzona instituției și servicii publice și de interes public**

- *funcțiunea predominantă*: funcții administrative, funcții de cultură, funcții de învățământ și cercetare, funcții de sănătate și asistență socială, funcții de cult;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* : Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m; (1-2 S)+P+3E;
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament* : min. 5 m față de str. Borhanciului și min. 4,5 m față de str. Theodor Pallady;
- *retragerea față de limitele laterale nordică și nord-vestică*: min. 6 m și min. 5 m, conform planșei U5, Reglementări urbanistice;
- *circulații, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Borhanciului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrică, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **- U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat**

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatorii urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 4 m, regim de înălțime P;
- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;
- *circulații, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Theodor Pallady;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafetele de teren încadrate în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 13.04.2022. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
Calea Moților, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

## ARHITECT-ŞEF

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021 emis pentru P.U.Z.* având în vedere Hotărârea Comisiei de sistematizare a circulației nr. 334224/2021 s-a avizat cu următoarele condiții:

a. Autorizațiile de construire, altele decât cele pentru realizarea rețelelor edilitare, a rețelei stradale aferentă P.U.Z., a spațiilor comerciale și a celor medicale se vor elibera numai după realizarea lucrărilor preconizate până în anul 2027 la centura metropolitană, accesul spre nodul rutier al străzii Borhanciului cu centura, lărgirea străzii Borhanci spre intersecție, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției str. C-tin Brâncuși-Fagului-Romul Ladea-Borhanci pentru girotonic cu cale inelară de 2 benzi carosabile.

b. Va fi modernizată/asfaltată strada „A” propusă prin P.U.Z. cu lățimea de 9 m (6 m carosabil, două trotuare de 1,5 m, respectiv a bretelelor de acces dinspre str. Borhanci),

Strada Theodor Pallady, va fi modernizată (adusă la strat de uzură) pe toată lungimea frontului la stradă a terenului studiat, reglementată conform planșei U5- Reglementări urbanistice, la ieșirea în strada Borhanci se vor realiza trei benzi carosabile (2 de ieșire, 1 de intrare) și 2 trotuare cu lățimea de minim 1,5 m fiecare.

Va fi reorganizată și reamenajată str. Borhanci între pod și str. Theodor Pallady cu lărgirea părții carosabile pentru realizarea unei benzi pentru virajul la stânga, va fi realizată alveola de transport în comun pentru sensul de venire spre oraș, va fi relocată trecerea de pietoni din poziția existentă de pe str. Borhanci cu str. Theodor Pallady în cealaltă parte a intersecției.

Va fi întocmit proiect de specialitate pentru toate lucrările de amenajare impuse.

Toate lucrările de amenajare impuse vor fi realizate anterior emiterii autorizației de construire a spațiului comercial și a celei cu funcțiune de sănătate.

Suprafațele de teren necesare regularizării străzii Borhanciului, străzii Theodor Pallady și aleii de interes local cu nr. cad. 286028, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la receptia construcțiilor vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit suprafațele de teren aferente străzii Theodor Pallady și străzii Borhanciului (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*).

Suprafața de teren adiacentă pârâului Becaș, încadrată în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde”, amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*), anterior receptiei construcțiilor din U.T.R. Liu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3820 din 12.09.2018. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, și prelungit până la data 06.06.2023. Avizele arhitectului șef nr. 131 din 14.07.2022. și nr. 264 din 19.12.2022 își pierd valabilitatea odată cu emiterea noului aviz.

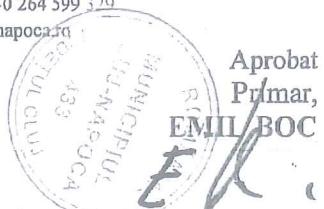
ARHTECT ȘEF

DANIEL POP

Şef birou, arh. Andreea Mureşan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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



Ca urmare a cererii adresate de Integrated Mobile Communications cu sediul în comuna Florești județul Cluj, str. Orizontului nr. 26A, înregistrată la nr. 215944/43/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism din 28.05.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 201 din 24.01.2020

**P.U.Z - de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Palady**  
generat de imobilul cu nr. Cad. 296216, 307836, 325169, 324782 cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :**

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de str. Theodor Palady la est, str. Borhanciului la sud, UTR Liu și UTR Ve la vest și parcele cu fond construit la nord.

**2. Categorii funktionale ale dezvoltării și eventualele servituri**

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat predominant în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, UTR VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și UTR Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, subzonă verde cu acces public nelimitat, subzonă de servicii de interes public și subzonă de activități economice; pentru suprefetele de teren cuprinse în UTR Vpr și UTR Ve se mențin reglementările din PUG.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zona de locuințe cu regim redus de înălțime: P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9
- subzonă verde: P.O.T max= 5%, C.U.T max=0.1
- zonă verde de protecție a apelor: P.O.T max= 1%, C.U.T max=0.01
- zona verde de protecție față de infrastructura majoră: P.O.T max= 0%, C.U.T max=0
- subzonă de servicii de interes public: P.O.T max= 60%, C.U.T max=2.2
- subzonă de activități economice: P.O.T max= 40%, C.U.T max=1.8

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitătilor**

- servicii de interes public, spațiu verde cu acces public nelilitat;
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Borhanciului și str. Theodor Palady;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;



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

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

- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

**5. Capacitățile de transport admise**

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.
- emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării, echipării edilitare) a străzii de acces până la amplasament.
- deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. studii de fundamentare**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3820 din 12.09.2018.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial - volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- studiu de trafic;

**7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului**

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3820 din 12.09.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

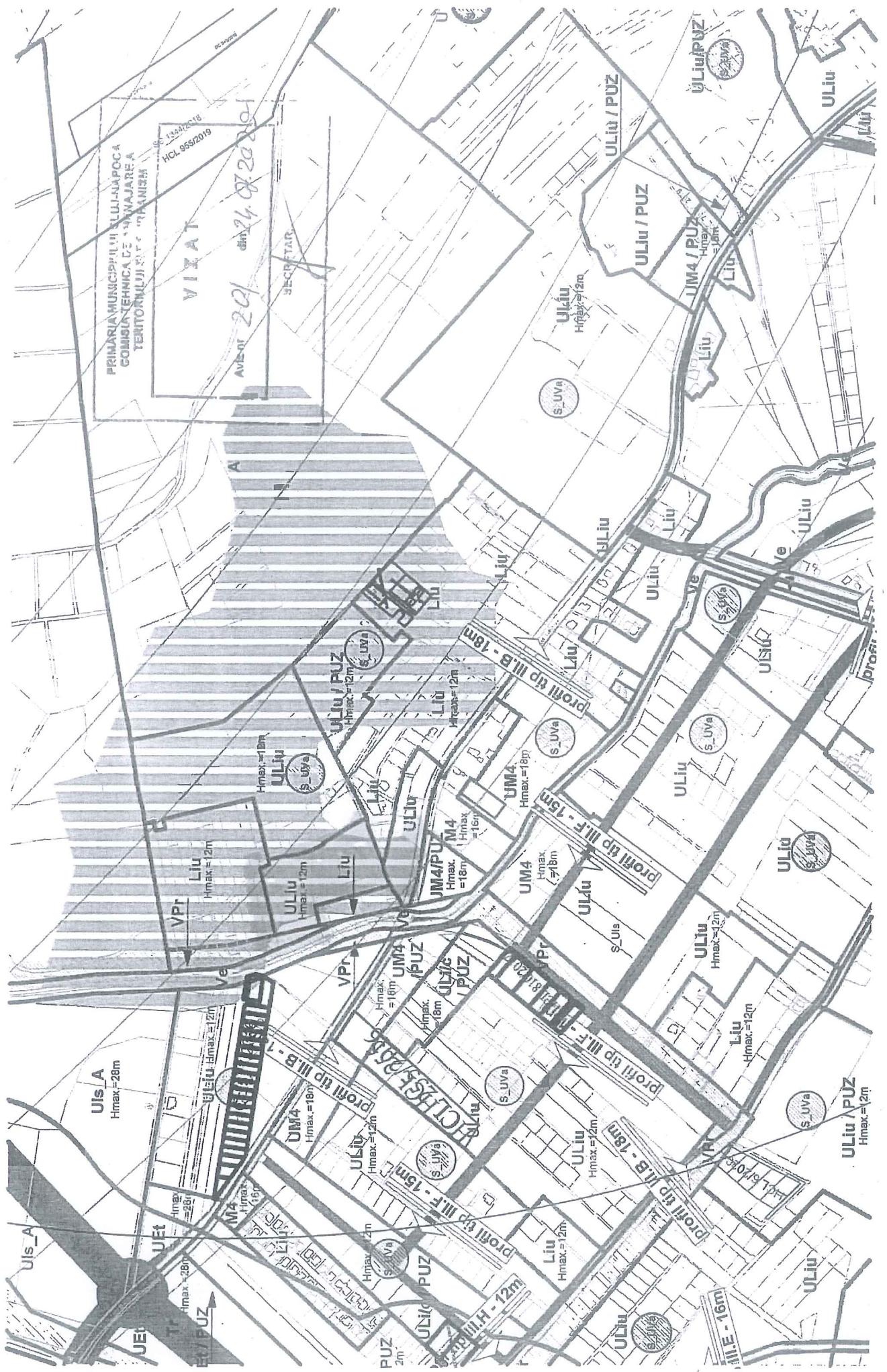
*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

ARHITECT ŞEF,  
DANIEL POP

Şef birou arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis în biroului direct prin poștă la data de ....



**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu **Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010** emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategiei Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L. și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. ARHI BOX S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 623455/04.11.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL de urbanizare – str. Borhanciului - str. Theodor Pallady

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

- Certificat de urbanism nr. 3820/12.09.2018
- Aviz de oportunitate nr. 201/24.07.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 3/06.01.2023

**A. Detalii privind tehniciile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 623455/04.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.02.2020

În datele de 31.12.2020 și 28.09.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare și parcelare – str. Theodor Pallady, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propunerii, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterea lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 28.01.2022 și 13.04.2022

Anunțul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 05.11.2020 și 30-31.07.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 28.01.2022 - ora 11 și 13.04.2022 - ora 11

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbatările care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 28.01.2022 - ora 11 și 13.04.2022 - ora 11

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propunerii.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbatările din 28.01.2022 și 13.04.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Călin Lada

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

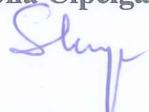
  
Daniel Pop  
1 ex.

Şef Birou,

  
Andreea Mureşan

Responsabil cu informarea și consultarea publicului

Simona Cipcigan



ROMÂNIA

MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA

BIROUL MASS MEDIA

Nr. 242873/2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,

Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Borhanciului - str. Theodor Pallady* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 17 ianuarie - 2 februarie 2023

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 17 ianuarie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședinta Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Şef birou,  
Iulia Persa

Intocmit  
Călin Cioban

CIOBAN  
VASILE-  
CALIN

Digitally signed  
by CIOBAN  
VASILE-CALIN  
Date: 2023.02.20  
10:19:08 +02'00'