

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial, str. Bună Ziua - sud

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial, str. Bună Ziua - sud – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 639757/1/21.07.2025, conex cu nr. 568498/1/11.06.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 639811/433/21.07.2025, conex cu nr. 568555/433/11.06.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial, str. Bună Ziua - sud, beneficiară: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață măsurată de 16640 mp., aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 37 din 28.03.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial, str. Bună Ziua - sud, beneficiară: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață de 16640 mp., ce cuprinde parcela nr. cad. 357160, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. S Is BZ - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua (parcela 1 cf. Planșei „U03 - Reglementări urbanistice”)

– *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ și dotări conexe;

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, respectiv S+P+4E;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 2,2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 6 m față de limita estică și minim 4,5 m față de limita nordică;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limita laterală vestică cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m și minim 3 m față de limita laterală sudică. Sunt admise configurații în retrageri succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;

– *circulațiile și accesele*: accesul la amplasament se realizează din strada Bună Ziua, printr-o stradă nouă propusă prin P.U.Z. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. aferent P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei

funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor va fi realizată numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Este interzisă 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 selective a deșeurilor (pe 5 fracții), accesibil din spațiul public.

U.T.R. Tr BZ – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (parcela 2 cf. Planșei „U03 - Reglementări urbanistice”)

– *funcțiunea predominantă*: circulație rutieră, benzi/piste velo, trotuare și zone pietonale, zone plantate, iluminatul public, semnalizarea și orientare rutieră etc.;

– *înălțimea maximă admisă, indicii urbanistici, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: nu este cazul;

– *circulațiile și accesele*: pentru trama stradală vor fi aplicate profilele propuse, în conformitate cu Planșa „U03 - Reglementări urbanistice” aferente P.U.Z. Accesele la proprietățile adiacente vor fi asigurate fără afectarea planeității trotuarelor și a infrastructurii velo propuse;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul culoarelor de circulație se permite realizarea de alveole de parcare/drop-off sau pentru mijloace de transport în comun;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 1, parcela 2 va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” (cf. Planșei „U3 – Reglementări urbanistice”), iar până la recepția construcțiilor, parcela 2 va fi amenajată în baza unui proiect autorizat (echipare tehnico-edilitară, realizare circulații, spații verzi adiacente, locuri de staționare auto etc.).

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și Planșa „U03 - Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**





Regulament Local de Urbanism

Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ

Str. Bună Ziua, F.N., Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj
C.F. Nr. 357160





DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor „Elaborare Studiu de Fezabilitate și PUZ pentru obiectivul de investiții „Dezvoltare infrastructură educațională specifică învățământului primar și gimnazial în cartierul Bună Ziua - Studiu de fezabilitate și PUZ”. 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 teritoriale 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 conține 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 studiul P.U.Z.;
- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării 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 perimetrul 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, idigulri, 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 supraterrane 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 bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea 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 împrejurimi

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. Bună Ziua, F.N., Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea nordică un front la Str. Bună Ziua, iar pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat este încadrat în prezent în:

- UTR UM3 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- UTR UL/c - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de urbanizare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea următoarelor zone:

- o **UTR S_Is BZ** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua;
- o **UTR T1 BZ** - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
UTR S. Is BZ - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în cartierul Bună Ziua
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Limita vestică a cartierului este Calea Turzii, una din arterele cu importanță majoră ale orașului. Cartierul este traversat de două artere principale, pe direcția vest-est fiind strada Bună Ziua - strada Fagului, iar pe direcția nord-sud strada Trifoiului - strada Măceșului. Strada Bună Ziua, are un rol de stradă colectoră, fiind dispuse perpendicular pe aceasta, o serie de străzi secundare aflate în proprietate privată, majoritate fiind înfundate (străzi fără ieșire), cu profile stradale necorespunzătoare, unele nefiind practicabile în două sensuri, sau lipsite de trotuare. Trama stradală duce lipsa de legături între strada Bună Ziua și străzile paralele (str. W. A. Mozart, str. Mihai Românu).

Dezvoltarea cartierului a fost determinată din punct de vedere morfologic de structura funciară inițială de tip agricolă, de unde au rezultat sectoare lungi așezate perpendicular pe strada Bună Ziua. Structura urbană nu prezintă elemente de ierarhizare a spațiului urban, construcțiile fiind așezate înșirat în adâncime. Strada Bună Ziua a devenit artera colectoră a sectoarelor lungi, fiind singura legătură a acestora cu restul orașului. Senzația de izolare este aprofundată de lipsă legăturilor și accentuează dificultatea de amplasare a unor dotări colective și a unor zone ample de interes public.

Funcțiunea predominantă în cartierul Bună Ziua este locuirea, susținută de următoarele tipuri de construcții: locuințe individuale, locuințe colective cu regim de înălțime de maxim P+2 și locuințe colective medii și înalte cu regim de înălțime care variază de la P+3 la P+9. Cartierul beneficiază de puține dotări, acestea fiind centralizate de-a lungul străzii Bună Ziua, singura dotare la scara cartierului fiind supermarketul Lidl.

Structura urbană s-a dezvoltat din punct de vedere imobiliar în urma construirii de locuințe noi, fără dezvoltarea elementelor urbane de integrare (spații publice, parcuri, plațete) și a infrastructurii publice (creșe, grădinițe, școli generale), care să răspundă nevoilor locuitorilor.

Caracterul propus

Se propune o zonă caracterizată de funcțiunea de învățământ, care completează elementele urbane de integrare și a infrastructurii publice, de care zona duce lipsă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul urbanizării și parcelării terenului în urma aplicării unei proceduri de urbanizare.

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

Nu e cazul.

[Signature]

5

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.

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

Instituții – funcțiuni de învățământ și dotări conexe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- a) 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);
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice.

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.

[Signature]

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

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 (U6 - Posibilități de mobilare urbanistică).

Terenul aferent **UTR S_Is Bz** este stabilit în cadrul documentației P.U.Z. conform planșei de reglementări urbanistice (U2 - Reglementări urbanistice).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6,00 m pe latura estică, respectiv minim 4,5 m pe latura nordică.

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

Clădirile se vor retrage de la limita sudică cu min. 3,00 m.

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza din strada Bună Ziua pe o stradă propusă prin prezenta documentație de urbanism.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza 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. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la coamă/atic nu va depăși 18,00 m și respectiv S+P+4.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa 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 pastişe 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, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile 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, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje 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 la Regulamentul local de urbanism din PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor (pe 5 fracții), 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 dalele 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 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 2,2 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 alinament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul 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 = 25%

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

C.U.T. maxim = 2,2

UTR TR BZ - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde elemente ale infrastructurii de transport din intravilanul municipiului.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație auto, benzi/piste velo, trotuare și zone pietonale, zone plantate, iluminatul public, semnalizarea și orientare rutieră, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră, benzi/piste velo, trotuare și zone pietonale, zone plantate, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Accese spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu e cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

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 ACEEȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru trama stradală se vor aplica profilele propuse prin prezenta documentație de urbanism. Accesul la proprietățile adiacente se pot asigura doar fără a afecta planeitatea trotuarelor și a infrastructurii velo propuse.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor de circulație se permite realizarea de alveole de parcare/drop-off sau pentru mijloace de transport în comun.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejuririle parcelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



ARHI BOX s.r.l.
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolineanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Coordonator BUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ

ARHI BOX S.R.L. adresa: Dimitrie Bolineanu 29B, Cluj-Napoca telefon: 004 0740 169 204

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 492/2025 ARE UN NUMĂR DE 11 PAGINI

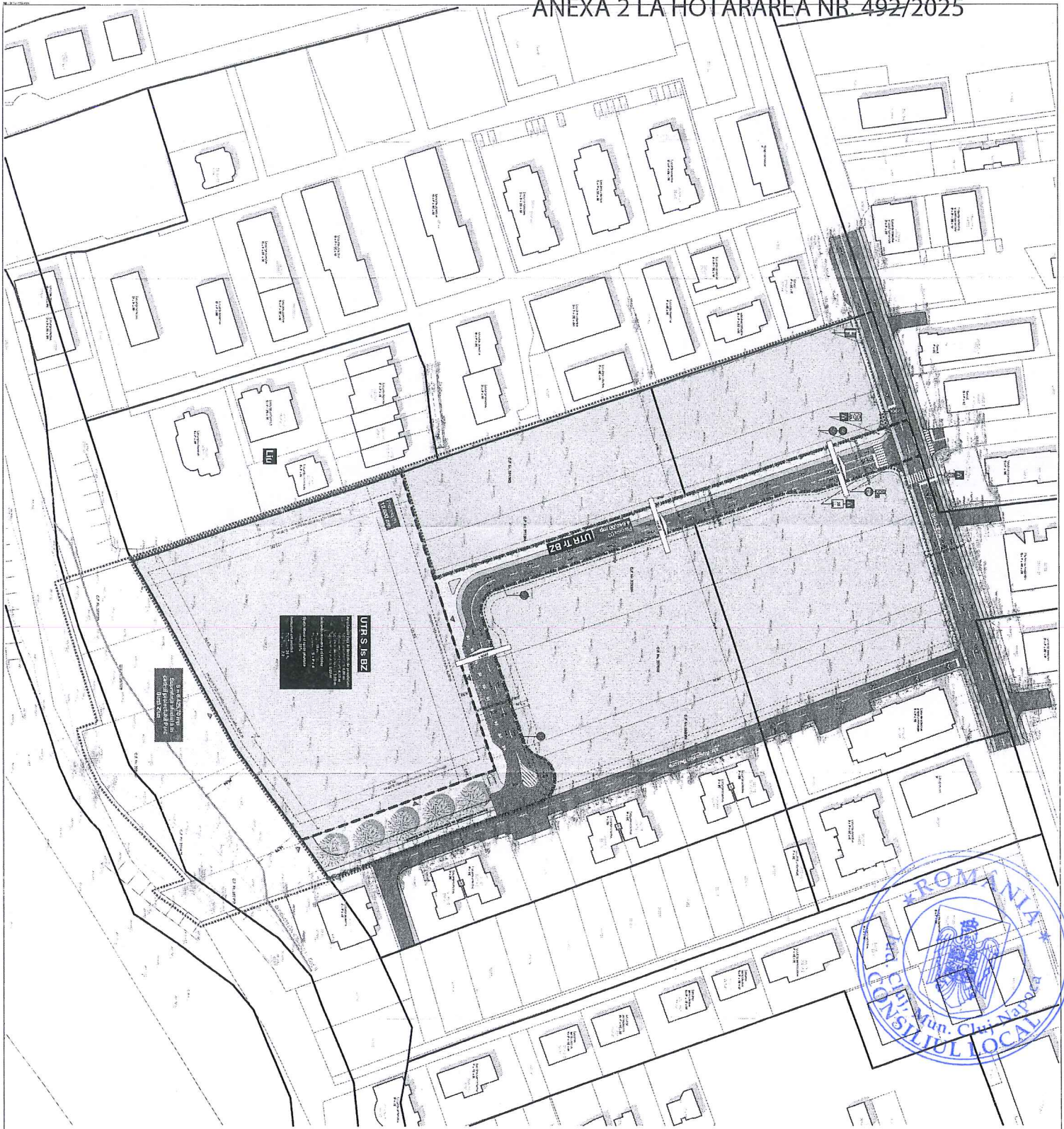
e-mail: office@arhibox.ro

11/11

VIRGINAȘ

arhitect

D E



PROIECT DE PROIECTARE Proiectant: ARHITECT ȘEF, DANIEL POP Proiectat de: ZANC MIHAELA CORINA Proiectat de: ADRIANA 125553 - 42707		PROIECT DE PROIECTARE Proiectat de: ZANC MIHAELA CORINA Proiectat de: ADRIANA 125553 - 42707		PROIECT DE PROIECTARE Proiectat de: ZANC MIHAELA CORINA Proiectat de: ADRIANA 125553 - 42707	
PROIECT DE PROIECTARE Proiectat de: ZANC MIHAELA CORINA Proiectat de: ADRIANA 125553 - 42707		PROIECT DE PROIECTARE Proiectat de: ZANC MIHAELA CORINA Proiectat de: ADRIANA 125553 - 42707		PROIECT DE PROIECTARE Proiectat de: ZANC MIHAELA CORINA Proiectat de: ADRIANA 125553 - 42707	

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 492/2025 ARE UN NUMĂR DE 1 PAGINĂ