

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă de instituții și servicii publice, str. Valea Gârbăului – est (construire Centru Rezidențial de recuperare din adicții „Noi orizonturi”)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă de instituții și servicii publice, str. Valea Gârbăului – est (construire Centru Rezidențial de recuperare din adicții „Noi orizonturi”) - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 814809/1/22.10.2025, conex cu nr. 734203/1/10.09.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 814836/433/22.10.2025, conex cu nr. 734383/433/10.09.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă de instituții și servicii publice, str. Valea Gârbăului – est (construire Centru Rezidențial de recuperare din adicții „Noi orizonturi”), beneficiară: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, pentru un teren în suprafață măsurată de 10504 mp., aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, administrat de către DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 284 din 28.11.2024, 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 zonă de instituții și servicii publice, str. Valea Gârbăului – est (construire Centru Rezidențial de recuperare din adicții „Noi orizonturi”), beneficiară: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, pentru un teren în suprafață de 10504 mp., ce cuprinde parcela nr. cad. 353371, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, administrat de către DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 353371 în vederea instituirii unei zone de instituții și servicii publice și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. Is_A – Zonă de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente

– *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: D+P+2E, H maxim cornișă = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1.2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: minim 3 m;

– *circulațiile și accesele*: accesul la amplasament se realizează din strada Valea Gârbăului. Orice acces la drumurile publice va fi realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată, de regulă, în interiorul parcelor, în spații specializate și/sau parcaje amenajate la sol. 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 clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „A.05 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – UTR” 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.

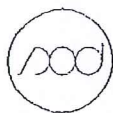
Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 640/2025



STUDIO 82
arhitectură și urbanism

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / +40751055365 / studiooptdoi@gmail.com / www.s82.ro



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / tel +4 0747 289 311 / e-mail: vlad.rusu@arch.utcluj.ro / www.vladrusu.ro

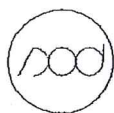


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, STR. VALEA GÂRBĂULUI - EST (CONSTRUIRE CENTRU REZIDENȚIAL DE RECUPERARE DIN ADICȚII "NOI ORIZONTURI")
Valea Gârbăului, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Faza Documentație de Avizare a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
Conform Certificat de urbanism nr. 1393 din 23.06.2023

februarie 2024



STUDIO 82
arhitectură și urbanism

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / +40751055365 / studioptdoi@gmail.com / www.s82.ro



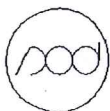
vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / tel +4 0747 289 311 / e-mail: vlad.rusu@arch.utcluj.ro / www.vladrusu.ro

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. IS - A ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE CONSTITUITE ÎN ASAMBLURI INDEPENDENTE



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Definiție și scop

a) 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 zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(b) Regulamentul Local de Urbanism Planului Urbanistic Zonal pentru Centru Rezidențial de Recuperare din Adicții "Noi Orizonturi" și a zonei adiacente cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

(c) 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 zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Domeniu de aplicare

(a) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul planului urbanistic, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(b) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr. 9 din conținutul RLU P.U.G. în vigoare.

(c) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(d) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Centru rezidențial de recuperare din adicții "Noi Orizonturi", conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal pentru Parcelare sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

(e) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri.

(f) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru Centru rezidențial de recuperare din adicții "Noi Orizonturi", în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament.

II. IS A ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE CONSTITUITE ÎN ASAMBLURI INDEPENDENTE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

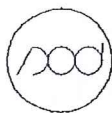
Zona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

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

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate



STUDIO 82
arhitectură și urbanism

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / +40751055365 / studiooptdoi@gmail.com / www.s82.ro



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / tel +4 0747 289 311 / e-mail: vld.rusu@arch.utcluj.ro / www.vladrusu.ro

aprobat de Consiliul Local.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ 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, internate – ale instituțiilor de învățământ / 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.

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.



STUDIO 82
arhitectură și urbanism

str. Ion IC Brăbănu, nr. 33, Cluj-Napoca / +40751055365 / studioopidoi@gmail.com / www.s82.ro



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. Ion IC Brăbănu, nr. 33, Cluj-Napoca / tel. +4 0747 289 311 / e-mail: vlad.rusu@architect.ro / www.vladrusu.ro

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 împrejurimi. 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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor dispune în regim deschis, cu retragerea față de aliniament de minim 3 m.

3. 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 minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu 3 m.

4. 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.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la amplasament se realizează din strada Valea Gârbăului. 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 permeabile.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va organiza, de regulă, în interiorul parcelelor, în spații specializate și/sau parcaje amenajate la sol. 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.

Se vor prevedea locuri de parcare pe parcelă, pentru aparținători min. 4 locuri, pentru personal min. 8 locuri și pentru persoane cu dizabilități min. 2 locuri.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv D+P+2.



8. 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.

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. 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.

Rapoortul 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 – tencuiele lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, plăcaje 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.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda 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 deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

10. 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.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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 va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

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

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

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:



STUDIO 82
arhitectură și urbanism

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / 40751055365 / studio82.ro / www.s82.ro



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură

str. Ion IC Brătianu, nr. 33, Cluj-Napoca / tel. +4 0747 289 311 / e-mail: vlad.rusu@arch.utcluj.ro / www.vladrusu.ro

C.U.T. maxim = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în 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 liber $\geq 1,40$ m).

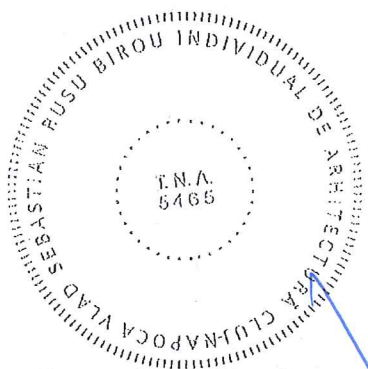
Întocmit:

dr. arh. Octav Silviu Olănescu

dr. arh. Vlad Sebastian Rusu

Coordonator R.U.R.:

arh. Mariana Michiu



Arhitect-șef
DANIEL POP



Președinte de ședință,
Ec. **DAN ȘTEFAN TARCEA**

Secretar general al Municipiului,
jr. **AURORA ROȘCA**

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 640/2025 ARE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

