

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare,
strada Eugen Ionesco – vest

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Eugen Ionesco-vest – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 513572/1/8.05.2026, conex cu nr. 404858/1/18.03.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 513643/433/8.05.2026, conex cu nr. 404886/433/18.03.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Eugen Ionesco-vest, beneficiari: Halmagyi Eugen, Halmagyi Ildiko Stefania, Salanta Vasile, Salanta Todorica, Tarau Gheorghe, Tarau Livia, Ciucă Viorica-Firuta, Ciucă Augustin-Ioan, Vasiu Aurel, Vasiu Dana Anca, Mureșan Dan-Sorin, Ardeleanu Simona-Margareta, Ardeleanu Lucian-Sebastian, Apostol Voicu-Mircea;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 42 din 27.05.2025, Avizul Arhitectului șef nr. 174 din 12.11.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare, strada Eugen Ionesco-vest, beneficiari: Halmagyi Eugen, Halmagyi Ildiko Stefania, Salanta Vasile, Salanta Todorica, Tarau Gheorghe, Tarau Livia, Ciucă Viorica-Firuta, Ciucă Augustin-Ioan, Vasiu Aurel, Vasiu Dana Anca, Mureșan Dan-Sorin, Ardeleanu Simona-Margareta, Ardeleanu Lucian-Sebastian, Apostol Voicu-Mircea, pe parcelele identificate cu nr. cad. 262382, nr. cad. 278771, nr. cad. 278683, nr. cad. 278659, nr. cad. 278809, nr. cad. 267577, nr. cad. 278908, nr. cad. 278916 și nr. cad. 254317.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 6964 mp pe bază de structură parcellară și regulament local de urbanism și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale), cu maxim două unități locative suprapuse sau alipite și anexele acestora. Locuințele semicolective sunt admise numai pe parcelele cu suprafața de minim 450 mp;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de

limita posterioară a parcelei;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M. 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;

– *circulațiile și accesele*: accesul la parcele se realizează din strada nou propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Eugen Ionesco. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 6 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere 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;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare edificate, disponibile funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Vpr.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

1. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco (cf. *Planșei U03-Reglementări urbanistice-zonificare*), va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat.

2. Strada propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9 m (cf. *Planșei U03 - Reglementări urbanistice-zonificare*), va fi înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, echipată edilitar (inclusiv rețea pluvială și iluminat stradal) și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat. Aceasta va avea acces public nelimitat.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa U03 Reglementări Urbanistice-zonificare se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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



ARHITECTURA & DESIGN
Cluj-Napoca, str. Deva nr. 1-7
www.adsstudio.ro
0745.662.775.
CUI 41030246

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

Ansamblu rezidențial de locuințe individuale și semicolective cu două unități locative, circulații auto și pietonale

str. Eugen Ionesco 114-114F, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul P.U.Z. decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru "Ansamblu rezidențial de locuințe individuale și semicolective cu două unități locative, circulații auto și pietonale", se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament. Zona studiată prin prezentul PUG se referă la teritoriul delimitat prin avizul de oportunitate astfel:

- la nord – strada Carierei,
- la est – strada Eugen Ionesco,
- la sud - limita U.T.R. Vpr.

Zona reglementată include parcelele C.F. nr. 282382, nr. 278771, nr. 278683, nr. 278659, nr. 278809, nr. 267577, nr. 278908, nr. 278916, nr. 254317 care aparțin persoanelor fizice sau juridice.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de rezistență la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acesteia, în conformitate cu Legea apelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce deșeuzează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzută în R.L.U. aferent P.U.G.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardinierie.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona reglementată se încadrează conform PUG al municipiului Cluj-Napoca actualizat prin documentația aprobată prin H.C.L. nr 493 din 22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare (H.C.L. nr. 118 din 01.04.2015 și H.C.L. 737 din 18.07.2017) după cum urmează:

UTR Liu - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;

UTR VPr - Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si reconstrucție ecologica

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. LOCUIREA este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu parcellar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament.

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

2. CĂILE DE COMUNICAȚII sunt constituite din trama stradală locală care este conectată la arterele existente în zonă. Suprafețele de teren care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. Rețeaua stradală va respecta prevederile R.L.U. în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică dezmembrarea de teren pentru lărgirea arterelor existente și propuse pentru modernizare prin PUG.

3. SPAȚIILE VERZI vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea condițiilor generale referitoare la spațiile verzi din R.L.U. aferent P.U.G. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**1. U.T.R. Liu* - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN****SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Cluj - Napoca.

Art.1. Utilizări admise

Locuințe individuale(unifamiliale) in regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități pe parcelă (SUPRAPUSE sau ALIPITE), in regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

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 profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

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

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Art.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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni)**

Se va respecta structura cadastrală propusă prin planul de parcelare din prezentul Plan Urbanistic Zonal. În acest sens se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- d) pentru locuințe unifamiliale suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 350 mp.
- e) pentru locuințe semicolective cu 2 unitati locative, suprafata parcelei va fi mai mare sau egala cu 450 mp.

Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor

(a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) 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.

(c) 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

(d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Art.8. Circulații și accese

Accesul la parcele se realizează din strada nou propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Eugen Ionesco.

Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 6 m.

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

Art.9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras).

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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)

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.

Art.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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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 fâltuită pentru acoperișuri 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.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare 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 împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.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. **Se va prevedea vegetație de talie înaltă – arbori.**

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

Art.14. Împrejmuiri

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

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 împrejuririlor 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 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 III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

VP_r - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Se pastreaza prevederile UTR VP_r

Cluj-Napoca
octombrie 2025



Verificat,
arch. Raluca TOMA



ARHITECT ȘEF,
arch. Daniel Pop

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 195/2026 ARE UN NUMAR DE 7 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca





PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

