

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și subzonă verde, str. Mihai Românul nr. 2-6

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și subzonă verde, str. Mihai Românul nr. 2-6 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 513577/1/8.05.2026, conex cu nr. 357574/1/27.02.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 513617/433/8.05.2026, conex cu nr. 357617/433/27.02.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și subzonă verde, str. Mihai Românul nr. 2-6, beneficiari: Hârceagă Olimpiu-Ioan și Hârceagă Veronica;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 196 din 14.08.2024, Avizul Arhitectului Șef nr. 175 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și subzonă verde, str. Mihai Românul nr. 2-6, beneficiari: Hârceagă Olimpiu-Ioan și Hârceagă Veronica, pe un teren în suprafață de 6041 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 262374, nr. cad. 283804 și nr. cad. 257860.

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

U.T.R. S_Is* – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și activități complementare;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: (1-3)S+P+4E+R(M), respectiv (1-3)S+D+P+3E+R(M). În cazul configurării ultimului nivel admis ca și etaj retras, acest nivel va avea o retragere față de planul fațadei orientată spre aliniament de minim 1,80 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor în punctul cel mai înalt de la cota terenului natural nu va depăși 25 m. În cazul în care pe învelitoarea ultimului etaj vor fi amplasate echipamente/utilaje și instalații exterioare aferente construcției, acestea vor fi în mod obligatoriu mascate, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. În acest caz, înălțimea maximă admisă în punctul cel mai înalt al structurii prevăzute pentru mascarea echipamentelor nu va depăși 28 m măsurată de la cota terenului natural.

- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 60 % , C.U.T. maxim = 2,2;

- *retragerea față de aliniament*: minim 10 m, respectiv minim 5 m, conform planșei Reglementări urbanistice-zonificare;

- *retragerea față de limita vestică*: cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5 m;

- *retragerea față de limita estică*: minim 12 m, respectiv minim 20 m față de împrejmuirea stației electrice de transformare aflate în proprietatea DEER S.A., conform planșei Reglementări urbanistice-zonificare;

- *retragerea față de limita posterioară*: cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 18 m;
- *circulațiile și accesele*: accesele auto și pietonale se realizează din str. Mihai Românul. Vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile la garaje conform normelor. Pentru amenajarea curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în garaje sau în locuri special amenajate pe parcelă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. 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. Punctul gospodăresc va fi dimensionat corespunzător pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere pe 5 fracții. Deșeurile biologice rezultate din activitatea medicală vor fi colectate și depozitate separat – conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.

S_Va* – Subzonă verde – parc cu acces public nelimitat

Prin P.U.Z. se menține încadrarea funcțională de „subzonă verde” pentru suprafața de teren (~580 mp) încadrată, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 575/2019, în „subzonă verde”, cu aplicarea următoarelor reglementări urbanistice:

- *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, construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *indicatorii urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: (D)+P+1, Hmaxim 9 m;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 18 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul se realizează din strada Mihai Românul. 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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul subzonei verzi;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Mihai Românul și realizării unei alveole pentru stația de transport în comun (cf. Planșei U.04 - Plan reglementări-zonificare) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției propuse va fi adusă la strat de uzură (asfalt) în baza unui proiect autorizat.

Amenajarea accesului auto se va realiza prin grija și cheltuiala beneficiarilor, prin firmă specializată, cu respectarea NP 051/2012, fără modificarea cotei trotuarului existent, anterior recepției lucrărilor.

La faza D.T.A.C., proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa U04 Plan reglementări-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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**DISPOZIȚII GENERALE****Caracterul actual**

Zona reglementată prin P.U.Z. cuprinde terenurile înscris în C.F. Nr. 262374 Cluj-Napoca, având Nr. Cad. 262374, C.F. Nr. 283804 Cluj-Napoca, având Nr. Cad. 283804, respectiv C.F. Nr. 257860 Cluj-Napoca, având Nr. Cad. 257860 și suprafața totală de 6 041 m². Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Bună Ziua, str. Mihai Românul nr. 2Prov.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord - teren aflat în proprietate publică având Nr. Cad. 354559 - strada Mihai Românul;
- la vest și sud - teren aflat în proprietate privată având Nr. Cad. 254553, proprietar Eurial Invest Cluj. Terenul învecinat are acces direct atât din Calea Turzii cât și din strada Mihai Românul. Pe acest teren este edificat un ansamblu constructiv cu funcțiune de comercializare de autoturisme (dealer auto). Tot pe această parcelă operează și un punct de lucru al IPJ Cluj - Serviciul Poliției Rutiere Birou Avarii;
- la est - cu pârâul Becaș - teren necadastrat cu încadrarea funcțională în U.T.R. Ve (zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic), conform prevederilor P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca. Acest teren are acces direct din strada Mihai Românul și este liber de construcții.

Terenul reglementat este încadrat în categoria de folosință arabil/fânață și este în prezent liber de construcții.

Caracterul propus

Terenurile reglementate vor fi încadrate parțial în U.T.R. S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public.

Se menține încadrarea pentru U.T.R. S_Va* - Subzonă verde - parc cu acces public nelimitat, respectiv pentru U.T.R. Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Prezentul regulament reprezintă un instrument de control al regulilor și condițiilor urbanistice de construire în zona reglementată în vederea elaborării documentațiilor tehnice necesare construirii în viitor a unor noi clădiri în zona reglementată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor din zona reglementată, alinieri, accesuri, regim de înălțime, indicatori urbanistici de ocupare/utilizare a terenurilor. De asemenea, regulamentul precizează prioritățile ce vizează organizarea arhitectural-urbanistică a zonei reglementate și rezolvarea circulației.



Întocmit

|

Arh. Ioana Chira

Întocmit

|

Arh. Diana Holircă

Șef proiect

|

Arh. Sorin Scripcariu



REGULAMENT PENTRU U.T.R. S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus

S_Is* - Subzonă 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, având funcțiuni 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

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului/parcele, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc., se pot institui numai prin P.U.Z.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întreaga parcelă în înțeles urban.

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

Alte restricții:

- zonă de siguranță / de protecție a rețelelor electrice;

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.



SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ: funcțiuni de sănătate și activități complementare

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sănătate și asistență socială.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise următoarele funcțiuni complementare funcțiunii predominante de sănătate:

Funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor.

Funcțiuni de învățământ și cercetare.

Funcțiuni de cultură.

Funcțiuni de cult.

Funcțiuni de cazare în interes medical (semi)hotelier.

Funcțiuni terțiare (comerciale, alimentație publică, servicii cu acces public/profesionale ș.a.).

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 3.5 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor 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 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.

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața de teren încadrată conform PUZ în UTR S_{Is}* va fi de cca. 5 200 m².

Parcela are formă poligonală neregulată, cu front la stradă de min. 50 m.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Imobilele noi se vor realiza pe parcelă în regim de construire izolat, cu retragere de minim 10 m față de aliniamentul la str. Mihai Românuș și min. 5 m față de drumul de acces spre stația de transformare electrică.

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

- retragerea față de limita vestică: cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.5 m;

- retragerea față de limita estică: minim 12 m, respectiv minim 20 m față de împrejmuirea stației electrice de transformare aflate în proprietatea DEER S.A, conform planșei Reglementări urbanistice-zonificare;

- retragerea față de limita posterioară: cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 18m;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele auto și pietonale pe parcelă se vor asigura din strada Mihai Românuș.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în garaje sau în locuri special amenajate pe parcelă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile nu vor depăși regimul de înălțime maxim admis (1-3S)+P+4E+R(M), respectiv (1-3S)+D+P+3E+R(M) (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). În cazul configurării ultimului nivel admis ca și etaj retras, acest nivel va avea o retragere față de planul fațadei orientată spre aliniament de minim 1,80 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor în punctul cel mai înalt de la cota terenului natural nu va depăși 25 m.

În cazul în care pe învelitoarea ultimului etaj vor fi amplasate echipamente/utilaje și instalații exterioare aferente construcției acestea vor fi în mod obligatoriu mascate a. î. să nu fie vizibile din spațiul public. În acest caz, înălțimea maximă admisă în punctul cel mai înalt al structurii prevăzute pentru mascarea echipamentelor nu va depăși 28 m măsurată de la cota terenului natural.

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 echilibrată, specifică programului arhitectural și de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile determinate de programul arhitectural și 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°, în 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 o 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.

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.

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. Punctul gospodăresc va fi dimensionat corespunzător pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere pe 5 fracții. Deșeurile biologice rezultate din activitatea medicală vor fi colectate și depozitate separat – conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% 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 dalaje de piatră de tip permeabil).

Se va planta minim 1 arbore cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colect pentru fiecare 100 m² amenajați pe sol natural.

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 se vor realiza pe bază de proiect, în concordanță cu funcțiunea propusă.

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 2,2 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.

pag. 6 din 16

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%

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 = 2,2

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.



REGULAMENT PENTRU U.T.R. S_Va* – Subzonă verde – parc cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D. Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

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

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și 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.


pag. 3 din 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea predominantă: spații verzi – 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.

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 joacă, 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.

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 ocazional 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

Suprafața de teren încadrată conform PUZ în UTR S_Va* va fi de cca. 580 m².

Parcela are formă poligonală neregulată. Frontul la stradă al porțiunii de teren încadrată conform PUZ în UTR S_Va* este de cca. 6.5 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor realiza pe parcelă în regim de construire deschis / izolat, cu retragere de minim 5 m față de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 4,5 m față de limitele laterale ale parcelei.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 18 m.

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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează pe latura nordică, din strada Mihai RomânuL.

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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

edea
pag. 10 din 16

10. ÎNĂLȚIMEA 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 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.

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul 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.

Se va planta minim 1 arbore cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colect pentru fiecare 65 m² amenajați pe sol natural.

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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor putea fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii sau de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

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)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.



REGULAMENT PENTRU U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SE MENȚIN PREVEDERILE R.L.U. P.U.G. aprobat cu HCL 493/2014 AFERENTE U.T.R. Ve.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a depasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, 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

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele constituite se conservă structura cadastrală existentă.

Suprafața terenului încadrat prin PUZ în UTR Ve* va rămâne aceeași ca și în situația existentă și anume 94 m².

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.

pag. 14 din 16

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor putea fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii sau de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 1%

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

C.U.T. maxim = 0,01

Întocmit | Arh. Ioana Chira



Întocmit | Arh. Diana Holircă



Șef proiect | Arh. Sorin Scripcariu



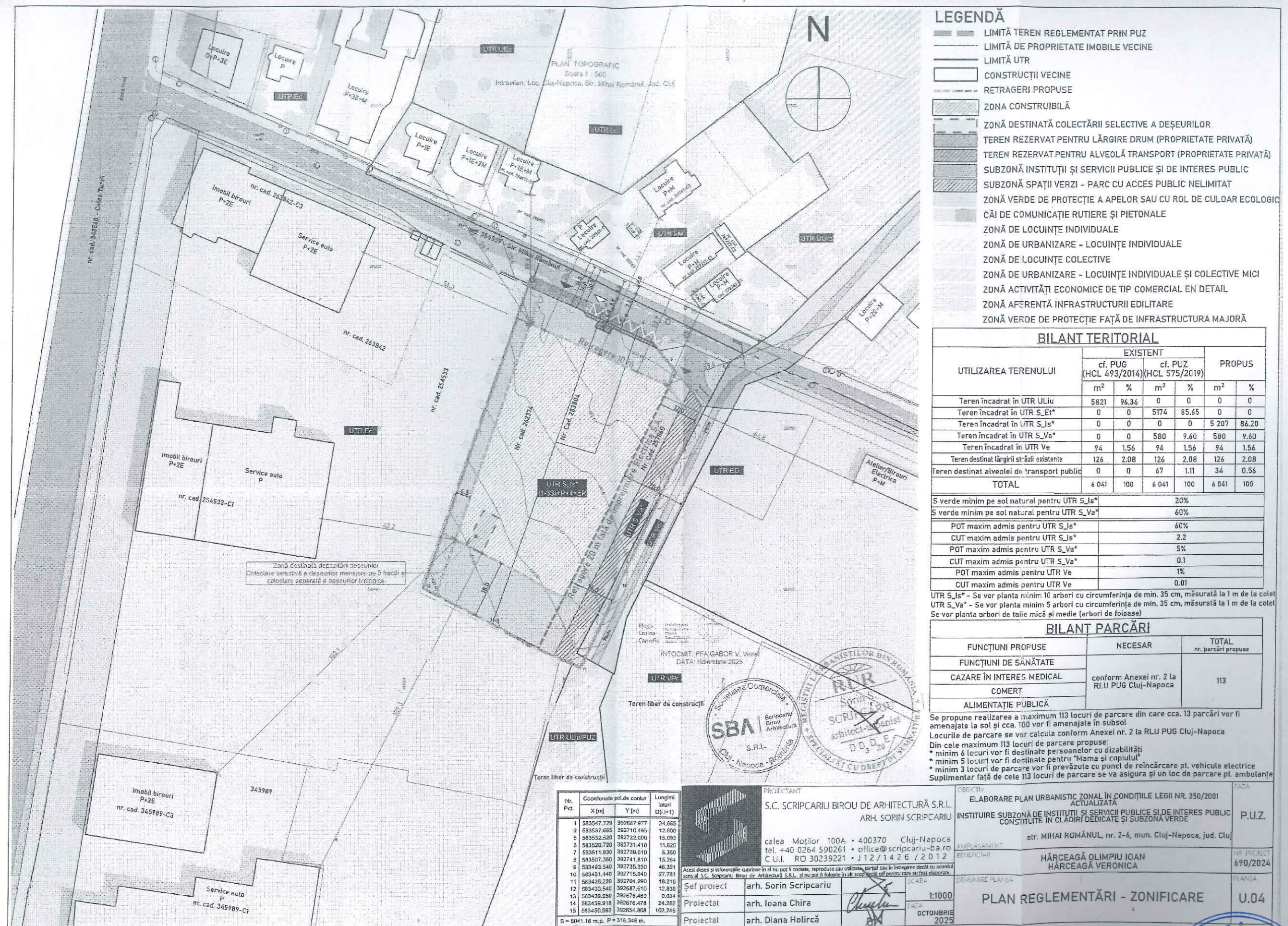
ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 198/2026 ARE UN NUMAR DE 16 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca



ARHITECT ȘEF,
arch. Daniel Pop

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 198/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

